

## **Asuntosijoittamisen ominaispiirteet**

Noora Fischer

Liiketalouden koulutusohjelma

<b>Tekijä tai tekijät</b> Noora Fischer	<b>Ryhmä tai aloitusvuosi</b> 2009
<b>Opinnäytetyön nimi</b> Asuntosijoittamisen ominaispiirteet	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 52 + 2
<b>Ohjaaja tai ohjaajat</b> Pekka Palomäki	
<p>Asuntosijoittaminen on ollut viime aikoina paljon esillä mediassa. Asuntosijoittamisen tämänhetkisen suosion taustalla ovat matala korot sekä vuokratason nousu. Suosiota lisäävät sijoituskohteen konkreettisuus sekä mielikuva asunnoista verrattain turvallisenä sijoituskohteenä.</p> <p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitkä ovat asuntosijoittamisen ominaispiirteet ja tutkia, mitkä seikat vaikuttavat asuntosijoittamisen tuottoon. Opinnäytetyössä käydään myös läpi asuntosijoittamiseen sisältyvät riskitekijät, sillä haluttiin ottaa kantaa mielikuvaan asunnosta erityisen turvallisenä sijoituskohteenä.</p> <p>Asuntosijoittamisen peruseräpäätteenä on, että sijoittaja ostaa asunnon aikeena saada siitä tuottoa sekä vuokratulon että asunnon arvonnousun muodossa. Vuokratuottoa muodostuu, kun asunnon hankinnan ja ylläpidon aiheuttamat kustannukset ovat pienempiä kuin siitä saatu vuokratulo. Arvonnousu realisoituu myyntivoittona, jos asunnon arvon nousee omistusaikana. Tässä opinnäytetyössä keskitytään ennen kaikkea vuokratuottoon vaikuttavien tekijöiden tutkimiseen.</p> <p>Opinnäytetyön ensimmäisessä teoriaosiossa tarkastellaan sijoitustoimintaa yleisesti, kappaleessa käydään läpi yleisimmät sijoitusinstrumentit, tuoton ja riskin vaikutus, sijoituksen tuoton laskenta sekä pääomatulojen verotus. Tämän jälkeen siirrytään asuntosijoittamisen pariin ja tarkastellaan mitä seikkoja tulee ottaa huomioon sijoitusasuntoa valittaessa sekä mitkä ovat avaintekijät vuokratuoton turvaamisessa. Viimeisessä kappaleessa pohditaan vielä asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymiä. Työn empiirisessä osassa asuntomarkkinoilta etsittiin potentiaalisia sijoituskohteita kolmesta eri kaupungista: Helsingistä, Jyväskylästä ja Lahdesta. Kohteiden kannattavuutta tarkasteltiin laskemalla kohteiden potentiaalinen vuokratuotto. Vaikka otanta oli pieni, olivat tutkimuksen tulokset linjassa Pellervon taloustutkimuskeskuksen ennusteen ”Asuntosijoittamisen alueellisista tuotoista vuosina 2013 – 2017” kanssa.</p> <p>Asuntosijoittamisen suosio merkitsee, että sijoituskohteiksi soveltuvia asuntoja on markkinoilla entistä vähemmän. Asuntosijoittajan on siis varauduttava tekemään entistä enemmän töitä kohtuullisen tuoton eteen. Asuntosijoittamisen riskeihin voi varautua ennen kaikkea huolellisella taustatyöllä ja maltillisella velkavivulla.</p>	
<b>Asiasanat</b> asuntosijoittaminen, asuntosijoittaja, asunto, asuntomarkkinat, vuokratuotto	

Degree programme in Business Administration

<b>Author or authors</b> Noora Fischer	<b>Year of entry</b> 2009
<b>The title of thesis</b> The characteristics of apartment investments	<b>Number of pages and appendices</b> 52 + 2
<b>Supervisor or supervisors</b> Pekka Palomäki	
<p>Investing in apartments has received media extensive coverage lately. The reasons behind its current success have largely to do with low interest rates and rising rent levels. The popularity is further increased by the fact that apartments are tangible investments and therefore considered somehow safer than many other instruments.</p> <p>The aim of this thesis was to determine what the characteristics of apartment investments are and to learn which factors most affect the profits. The thesis also seeks to identify the main risk factors included in apartment investments. The aim was to take a stand on the image of apartments being safe investment options.</p> <p>The basic principle of apartment investments is that an investor acquires an apartment with the intention of getting rental income, as well as to benefit from the increase in the apartment's value. Rental profit is formed when the purchase and maintenance costs are lower than the revenue obtained from the rental income. Capital gain is formed if the value of the apartment rises during the ownership period. This thesis primarily focuses on rental income and the key factors influencing it.</p> <p>The first theory chapter presents general investment theory, including the most common investment instruments, profit and risk, profit calculations and capital income taxation. The second chapter concentrates on investing in apartments and examines which criteria should be taken into account when searching for apartments. The chapter also focuses on what are the key factors in securing the rental income. The last chapter contemplates the future of investing in apartments. In the empirical part potential investment opportunities were searched from three cities: Helsinki, Jyväskylä and Lahti. The potential rental yield was calculated for each alternative. Although the sample was small, the results were in line with a research conducted by Pellervo Economic Research.</p> <p>The increasing popularity of investing in apartments means that there are less suitable investment opportunities available. Therefore an apartment investor must be prepared to put in more effort in order to secure reasonable profits. The risks in apartment investments can be managed by conducting careful groundwork and using moderate debt leverage.</p>	
<b>Key words</b> apartment investments, apartment, apartment investor, rental profit	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Työn tausta.....	1
1.2	Tutkimusongelma ja -menetelmät.....	2
2	Sijoitustoiminta.....	4
2.1	Sijoitusinstrumentit .....	4
2.1.1	Joukkolainat.....	4
2.1.2	Osakkeet .....	5
2.1.3	Johdannaiset.....	5
2.1.4	Sijoitusrahastot.....	6
2.1.5	Kiinteistöt.....	6
2.2	Tuotto ja riski.....	7
2.3	Sijoitustoiminnan verotus.....	9
2.4	Sijoituksen tuoton laskenta .....	12
3	Asuntosijoittaminen.....	13
3.1	Asuntosijoituksen tuotto .....	15
3.2	Asunnon rahoitus ja velkavipu .....	17
3.3	Lainan lyhennysvaihtoehdot .....	18
3.4	Lainan korkovaihtoehdot .....	19
3.4.1	Kiinteä korko .....	20
3.4.2	Vaihtuvat korot.....	20
3.5	Asuntosijoitustoiminnan verotus .....	21
3.5.1	Vuokratulon verotus .....	21
3.5.2	Remonttien ja korjaustoimenpiteiden verotus.....	22
3.5.3	Muut vuokratulosta vähennettävät menot .....	22
3.5.4	Luovutusvoiton verotus .....	23
4	Sijoitusasunnon valintakriteerit .....	25
4.1	Asunnon sijainti.....	25
4.2	Asunnon koko .....	26
4.3	Asunnon kunto.....	29
4.4	Taloyhtiön remontit.....	30
5	Vuokraustoiminta.....	32

5.1	Vuokrasopimus.....	33
5.2	Vuokralaisen valinta .....	34
5.3	Vuokratason määrittäminen.....	35
6	Asuntosijoittamisen riskit.....	37
6.1	Korkoriski .....	37
6.2	Hintariski .....	38
6.3	Tyhjien kuukausien riski.....	39
6.4	Vuokralaisriski .....	39
6.5	Muita riskejä .....	39
7	Investointikohteen etsintä.....	41
7.1	Jyväskylän kohteet.....	42
7.2	Lahden kohteet.....	43
7.3	Helsingin kohteet .....	45
7.4	Yhteenveto .....	46
7.5	Asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymät.....	49
8	Pohdinta .....	51
	Lähteet.....	53
	Liitteet.....	57
	Liite 1. Tuottovertailuun valitut kohteet. ....	57
	Liite 2. Vertailuvuokrat.....	57

# 1 Johdanto

## 1.1 Työn tausta

Asuntosijoittaminen on viime aikoina ollut paljon esillä mediassa. Ekonomistit keskustelevat kiivaasti siitä, kuinka kestäväällä tasolla Suomen asuntomarkkinoiden hintataso todellisuudessa on (KTI Kiinteistötieto 2014). Ennätysmatalat korot ja runsas vuokrakysyntä ovat tehneet asuntosijoittamisesta kannattavaa toimintaa. Asuntojen kokonaistuotto oli vuonna 2013 Kiinteistötiedon kiinteistöindeksin mukaan 8,2 %. Nettotuottoaste eli vuokratuotto oli keskimäärin 5,4 % ja arvonmuutostuotto 2,6 % (KTI Kiinteistötieto 2014). Asuntosijoittaminen mielletään tutuna ja turvallisena sijoitusmuotona, sillä omistaahan moni asunnon jo entuudestaan. Asuntosijoittamista pidetään myös eettisenä sijoitusmuotona. Suomalaisten luottamus asuntosijoittamiseen nojaa siihen, että viimeiset 20 vuotta asuntojen hinnat ovat nousseet ja asuntosijoittamisessa on eletty kulta-aikaa. Säästöpankkiliiton toimitusjohtajan Pasi Kämärin kommentti "Vaikka asuntomarkkinoilla on epävarmuutta, mikään ei tunnu heikentävän suomalaisten vankkaa uskoa asuntojen arvon jatkuvaan nousuun" kuvaa hyvin asuntosijoittamisen ilmapöytä. (Kauppalehti 2013.)

Kipinä tälle opinnäytetyölle lähti omasta kiinnostuksestani asuntosijoittamista kohtaan. Asuntosijoittamisessa kiehtoo juuri sijoituksen konkreettisuus sekä sijoitusmuodon ymmärrettävyys. Samalla kysymyksiä kuitenkin herättää epäily asuntomarkkinoiden vakaudesta sekä asuntosijoittamisen tulevaisuuden näkymistä.

Asuntosijoittaminen on tällä hetkellä suosittua. Kauppalehden mukaan pääkaupunkiseudulla yksiöt suorastaan ”revitään käsistä” eli kilpailu asuntosijoittamiseen soveltuvisista kohteista on kova (Kauppalehti 2014). Asuntosijoittamisen suosion ovat huomanneet myös suurimmat pankit, joista suuri osa on tuonut markkinoille oman asuntorahastonsa. Syksyllä 2013 ilmestyi asuntosijoittajien Joonas Oravan ja Olli Turusen ”*sekä turvallisuushakuiselle että hyvää tuottoa etsivälle asuntosijoittajalle tai asiaa vasta barkitsevalle*” suunnattu, asuntosijoittamista käsittelevän kirja *Osta, vuokraa, vaurastu* (Talentum, 2013). Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja ja asuntosijoittaja Timo Metsola arvioi Kauppalehden artikkelissa ”Kuuma, kuumempi asuntosijoittaminen” (Kauppalehti 2013)

kirjan lisäävän asuntosijoittamisen suosiota edelleen. ”Suosio kasvaa, jolloin osaamisen merkitys korostuu”. Tämä tarkoittanee sitä, että sijoitukseksi sopivia asuntoja on yhä vaikeampi löytää ja tuoton eteen on tehtävä enemmän töitä. Kannattaako piensijoittajan enää lähteä markkinoille?

## 1.2 Tutkimusongelma ja -menetelmät

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, mitkä ovat asuntosijoittamisen ominaispiirteet ja miten asuntosijoittaminen eroaa muista sijoitusmuodoista. Sen lisäksi tarkoituksena on tutkia, mitkä seikat vaikuttavat asuntosijoittamisen tuottoon sekä mihin seikkoihin on oleellista kiinnittää huomiota asuntosijoituksen tuoton laskennassa. Haluan myös selvittää millaisia riskejä asuntosijoittaminen sisältää. Onko asuntosijoittaminen todella niin turvallinen sijoitusmuoto kuin ajatellaan? Mitkä ovat asuntosijoittamiseen liittyvät keskeisimmät riskitekijät?

Tämä opinnäytetyö pyrkii vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

- Mitkä ovat asuntosijoittamisen ominaispiirteet ja miten se eroaa sen muista sijoitusmuodoista?
- Mitkä tekijät vaikuttavat asuntosijoittamisen tuottoon?
- Mitkä ovat asuntosijoittamisen keskeisimmät riskit?
- Miten asuntosijoittamisen riskeihin voi varautua?

Työn teoreettisena viitekehyksenä toimivat sijoitustoiminnan yleiset teoriat, joihin asuntosijoittamisen perusperiaatteita peilattiin. Asuntosijoitustoiminnan teoriaa on kerätty ennen kaikkea erilaisista internet-tietolähteistä, talouslehtien artikkeleista sekä uudesta asuntosijoittamista käsittelevästä kirjasta *Osta, vuokraa, vaurastu* (Talentum 2013). Markkinatietoa asuntojen hinnoista ja vuokratasoista on kerätty ensisijaisesti internet-tietolähteistä kuten asunnon välityspalveluista Oikotie.fi ja Vuokraovi.com sekä Ympäristöministeriön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ylläpitämistä Asuntojen.hintatiedot.fi sekä Asuntojenvuokrat.fi palveluista.

Tämän työn empiirisessä osassa valittiin 12 vertailukohdetta kolmesta eri kaupungista: Helsingistä, Jyväskylästä ja Lahdesta. Potentiaaliset sijoituskohteet valittiin Oikotie.fi ja Etuovi.com palveluissa olevista myyntikohteista, jonka jälkeen niille laskettiin potentiaalinen vuokratuotto. Saatujen lukujen perusteella vertailtiin niin yksittäisten kohteiden kuin kaupunkien tuottoja toisiinsa. Tutkimustuloksia verrattiin myös Pellervon taloustutkimuksen laatimaan ennusteeseen ”Asuntosijoittamisen alueellisista tuotoista vuosina 2013 - 2017” (2013).



## 2 Sijoitustoiminta

Sijoitustoiminnalla tarkoitetaan pääoman eli rahan tai muiden resurssien sijoittamista tulevaisuudessa odotettavaa tuottoa vastaan. Nämä tulevaisuuden rahavirrat koostuvat sekä pääoman palautuksesta että sijoitukselle saatavasta tuotosta. Tuotto on kompensoitava sijoittajalle siitä, että pääoma ei ole sijoitusaikana hänen käytössään sekä siitä, että pääoman palautus on epävarmaa eli siihen sisältyy riski. (Nikkinen, Rothovius & Sahlström 2008, 9.) Sijoitustoiminnassa tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä: mitä suurempi on sijoituskohteen riski, sitä suurempaa tuottoa sijoittajat vaativat. Riski on epävarmuutta. (Knüpfer & Puttonen 2009, 132.)

Sijoitukset voidaan karkeasti jakaa finanssi-investointeihin ja reaali-investointeihin. Finanssi-investoinneilla tarkoitetaan arvopaperisijoituksia ja reaali-investoinneilla puolestaan sijoituksia reaaliomaisuuteen, kuten maahan, rakennuksiin, koneisiin ja osaamiseen. (Nikkinen ym. 2008, 9.)

### 2.1 Sijoitusinstrumentit

Sijoittajalla on nykyään valittavanaan suuri määrä erilaisia sijoituskohteita. Vaihtoehtoiset sijoituskohteet eroavat toisistaan ominaisuuksiensa, kulujen ja ennen kaikkea riskin ja tuotto-odotusten mukaan. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2008, 95-96.) Seuraavaksi käydään läpi joitain yleisimpiä sijoitusinstrumentteja.

#### 2.1.1 Joukkolainat

Yritykselle joukkovelkakirjat eli joukkolainat ovat vieraan pääoman ehtoisia arvopapereita. Joukkolainojen liikkeellelaskijoina toimivat yleisimmin muut julkisyhteisöt kuten valtiot ja kunnat sekä pankit ja yritykset. Joukkolainoja voi ostaa myös jälkimarkkinoilta toisilta sijoittajilta. Lainan liikkeeseenlaskija määrää sen, kuinka suurella varmuudella sijoittaja saa sovitut pääoma- ja korkomaksut sovitussa aikataulussa sekä sen kuinka suuri riskipremio sijoitukselta on odotettavissa. (Kallunki ym. 2008, 98-99.) Lainoja liikkeelle laskevia instituutioita luokittelevat luottoluokituslaitokset kuten mm. Standard & Poor's ja Moody's. Luottoluokituslaitokset antavat riippumattomia lausuntoja yhteisön, velan tai rahoitusvelvoitteen taikka muun rahoitusvälineen luottokelpoisuudesta

(Europa 2011). Rahoitusmarkkinasijoituksiin liittyy aina liikkeellelaskijariski, jota tosin valtion liikkeelle laskemien lainojen ei yleisesti katsota sisältävän, sillä valtio pystyy verotusoikeutensa vuoksi vastaamaan maksuvelvoitteistaan lähes kaikissa olosuhteissa. Muilta kuin valtion liikkeelle laskemilta joukkolainoilta sijoittajat vaativat korkeampaa tuottoa, sillä näiden lainojen takaisinmaksu ei ainakaan periaatteessa ole täysin varmaa. (Kallunki ym.2008, 98-99.)

### **2.1.2 Osakkeet**

Osakkeella tarkoitetaan omistusosuutta osakeyhtiössä (Kallunki ym. 2008, 102). Osakkeet ovat yritykselle oman pääoman ehtoista rahoitusta. Sijoittajalle ne puolestaan antavat oikeuden osuuteen yrityksen varallisuudesta ja tuloksesta omistuksen suhteessa. Yrityksen on maksettava ensin vieraan pääoman velvoitteet ja vasta jäljelle jäävä osuus on maksettavissa osakkeenomistajille osinkoina. Tästä johtuen osakkeenomistajille jaettavissa oleva osuus voitosta vaihtelee voimakkaasti yrityksen tuloksen muuttuessa. (Nikkinen ym. 2008, 12.) Tämän riskitekijän vuoksi sijoittaja odottaa osakesijoituksista parempaa tuottoa kuin talletuksista ja joukkolainoista. Osakkeiden tuottoa ei voi tietää etukäteen, mutta osakemarkkinat hinnoittelevat osakkeet niin, että niistä saatava tuotto vastaa niihin sisältyvää riskiä. Lyhyellä aikavälillä osakemarkkinat voivat epäonnistua yhtiöiden arvostuksessa, jolloin osakkeen hinta voi nousta liian korkealle tai laskea liian alas. Mikäli yhtiön arvostus on noussut liian korkealle, tulee yhtiön osakkeen hinta josain vaiheessa todennäköisesti laskemaan, jolloin osakkeen tuotto lyhyellä periodilla muodostuu negatiiviseksi. Liian alhaalle arvostettu osake puolestaan tulee tulevaisuudessa antamaan siihen sijoittaneelle tuoton, joka ylittää sijoitukseen liittyvän riskin. (Kallunki ym. 2008, 102-103.)

### **2.1.3 Johdannaiset**

Johdannaisinstrumentit ovat arvopapereita, joiden arvo määräytyy toisen sijoitusinstrumentin eli johdannaisen kohde-etuuden hinnan muutoksien perusteella. Johdannaisen kohde-etuus voi olla esimerkiksi osake, osakeindeksi, valuutta, korko tai raaka-aine. Johdannaiset ovat ennen kaikkea riskienhallinnassa käytettäviä työvälineitä, joita voidaan käyttää valuutta- tai osakepositioiden suojaamisessa kurssilaskuja vastaan tai sijoituksen tuotto-odotuksen kasvattamiseksi. Johdannaisinstrumentteja ovat termiinit, futuurit, optiot ja swapit (Nikkinen ym. 2008, 13). Johdannaiskaupassa käydään kauppaa

sekä oikeuksilla että velvollisuuksilla ostaa tai myydä kohde-etuutena olevia hyödykkeitä ennalta määrättyä ajankohtana ennalta määrättyyn hintaan. Kohde-etuudet eivät kuitenkaan yleensä vaihda omistajaa, vaan toinen osapuoli maksaa tarvittaessa kohde-etuuden markkinahinnan ja johdannaissopimuksessa sovitun lunastushinnan välisen erotuksen. (Kallunki ym. 2008, 117.)

#### **2.1.4 Sijoitusrahastot**

Ostaessaan sijoitusrahasto-osuuksia sijoittaja antaa varansa rahastolle, joka edelleen sijoittaa ne erilaisiin arvopapereihin. Näin sijoittaja luovuttaa sijoituspäätöksiensä teon rahastonhoitajan vastuulle. Rahastot eivät ole itsenäisiä sijoituskohteita vaan tapa sijoittaa. Tärkeimmät sijoitusrahastotyytit ovat lyhyen koron rahasto, pitkän koron rahasto, osakerahasto sekä yhdistelmärahasto. Lyhyen koron rahastot eli rahamarkkinarahastot sijoittavat rahamarkkinainstrumentteihin. Näiden rahastojen riski on pieni kuten tuotto-odotuskin, joten niiden pääasiallinen käyttö on lyhytaikaisten kassavarojen sijoittaminen. Pitkän koron rahastot sijoittavat pitkäaikaisiin joukkovelkakirjoihin, ja niiden tuotot ovat sidoksissa yleiseen korkotasoon. Osakerahastot sijoittavat osakemarkkinoille säännöissä mainittujen sijoitettavien osakkeiden valintaperusteiden eli sijoituspolitiikan mukaisesti. Tästä johtuen osakerahastojen riski vaihtelee huomattavasti. Yhdistelmärahasto sijoittaa osakkeiden lisäksi myös velkakirjoihin. Osake- ja velkakirjasitoumusten osuutta sijoitussalkussa voidaan muuttaa salkunhoitajan näkemyksen mukaisesti markkinatilanteen muuttuessa. Edellä mainittujen lisäksi on olemassa muitakin rahastotyyppisiä, kuten vipu- ja indeksirahastot. (Nikkinen ym. 2008, 18-19.)

#### **2.1.5 Kiinteistöt**

Kiinteistöihin sijoitettaessa ostetaan joko suoraan kiinteää omaisuutta, kuten asuntoja, teollisuus- tai toimitiloja tai metsämaata tai niihin oikeuttavia osakkeita. Kiinteistösijoittaminen eroaa muista sijoitusmuodoista ennen kaikkea kiinteistöomaisuuden suuren yksikkökoon, korkeiden kaupankäyntikustannuksien ja kaupan toteutumiseen kuluvan ajan osalta. Nämä seikat aiheuttavat usein sen, että kiinteistösijoituksen likvidiys on varsin heikko eli sitä ei ole mahdollista muuttaa rahaksi yhtä lyhyessä ajassa kuin esimerkiksi yrityksen osakkeita tai joukkolainoja. Kiinteistösijoituksen suureen yksikkökoon kuuluu usein myös jakamattomuus, sillä kiinteistö täytyy usein hankkia kokonaisuutena, eikä omistus ole jaettavissa muiden sijoittajien kesken. Toisin kuin monet

muut sijoitusinstrumentit, kiinteistöt ovat sidottuja tiettyyn paikkaan ja niiden hallinnointi vaatii kiinteistöalan kokemusta. (Kallunki ym. 2008, 115-116.)

## **2.2 Tuotto ja riski**

Sijoittajan kannalta tärkeimmät sijoituskohteen ominaisuudet ovat sen tuotto- ja riskiprofiili (Nikkinen ym. 2008, 9). Ensimmäinen ja samalla kaikkein tärkein vaihe sijoituspäätöksessä on sijoittajan riskinsietokyvyn tunnistaminen (Kallunki ym. 2008, 23).

Sijoituskohteen tuotto sijoitusperiodin aikana muodostuu sijoituksen mahdollisesta arvonnoususta sekä niistä kassavirroista, joihin sijoituksen omistaminen oikeuttaa (Kallunki ym. 2008, 2). Realisoituneiden tuottojen arviointi on helppoa, mutta sijoituspäätökset perustuvat täysin tulevaisuuden ennakkointiin, johon luonnollisesti sisältyy huomattava määrä epävarmuutta (Knüpfer & Puttonen 2009, 131).

Sijoittajina emme koskaan voi tuntea tulevaisuutta niin hyvin, että pystyisimme arvioimaan tulevaisuutta ja siihen liittyviä muuttujia varmalla todennäköisyydellä. Yleisin tapa arvioida sijoituksen potentiaalista tuottoa ja sen sisältämää riskiä on historiallisen aineiston käyttäminen. (Knüpfer & Puttonen 2009, 133.) Sijoituksen tuotto kertoo myös sen, kuinka hyvin sijoitus on onnistunut suhteessa muihin sijoituksiin. Koska tuotto esitetään prosentteina, on myös erisuuruisia sijoituksia helppo verrata keskenään. (Nikkinen ym. 2008, 22.)

Eri sijoituskohteiden tuotot poikkeavat huomattavasti toisistaan, mutta mikä selittää sen, että esimerkiksi osakesijoituksesta on mahdollista saada parempi tuotto kuin korkosijoituksesta? Vastaus löytyy tarkastelemalla osakesijoitusten ja korkosijoitusten tuottojen vaihtelua. Siinä missä osakesijoitukset antavat yleensä korkosijoituksia huomattavasti paremman tuoton, vaihtelee osakesijoituksen arvo suhteessa enemmän kuin korkosijoituksen. Sijoittajan termejä käyttäen tämä tarkoittaa, että osakesijoitukseen sisältyvä riski on huomattavasti suurempi kuin korkosijoitukseen sisältyvä riski. Parempi tuotto on sijoittajalle luonnollinen korvaus otetusta riskistä. Toimivilla rahoitusmarkkinoilla sijoituskohteiden arvot määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan, ja korkea riskisiin

kohteisiin sijoittavat saavat korvauksen paremman tuoton muodossa. (Kallunki ym. 2008, 27-29.)

Sijoituksen riski ymmärretään usein tappioiden syntymisen mahdollisuutena, mutta rahoitusteorian näkökulmasta riski tarkoittaa tuoton vaihtelua, eli se sisältää sekä voittojen että tappioiden mahdollisuuden. Sijoittajan riskinsietokyvyllä sen sijaan viitataan yleensä juuri sijoittajan kykyyn sietää tappiota. Ilman riskiä ei ole mahdollista saavuttaa suurta tuottoa, joten suurta tuottoa tavoittelevalta sijoittajalta vaaditaan hyvää riskinsietokykyä. Vastaavasti huonomman riskinsietokyvyn omaavan sijoittajan on tyydyttävä vähäisempään tuotto-odotukseen. (Kallunki ym. 2008, 23-24.)

Riski voidaan siis määritellä todennäköisyytenä sille, että sijoituksen toteutunut tuotto poikkeaa arvioidusta tuotosta (Nikkinen ym. 2008, 28). Sijoituksen tuotto-odotukseen liittyvää riskiä voidaan yksinkertaisimmillaan mitata sijoituksen tuoton keskihajonnalla eli volatiliteetilla. Keskihajonta kuvaa kuinka paljon yhden aikavälin, esimerkiksi yhden vuoden, tuotto on keskimäärin poikennut pitkän aikavälin keskiarvosta. Mitä suurempi on mahdollisten tuottojen hajonta, sitä suurempi on sijoituksen sisältämä riski. (Kallunki ym. 2008, 29.)

Sijoituksen sisältämä riski ei koskaan koostu vain yhdestä tekijästä, vaan se on monen riskitekijän summa. Sijoituksen riskiä arvioitaessa on hyödyllistä olla tietoinen sijoitukseen sisältyvistä riskitekijöistä ja niiden vaikutuksesta valittuun sijoituskohteeseen. Eri riskitekijöitä mm. ovat korkoriski, markkinariski, inflaatoriski, liikeriski, rahoitusriski, likviditeettiriski, valuuttariski, maariski. *Korkoriskillä* tarkoitetaan yleisen korkotason muutoksesta johtuvia sijoituksen arvonvaihteluita. Korkotason nousu johtaa kohteen hinnan alenemiseen ja lasku puolestaan nousuun. *Inflaatoriski* puolestaan liittyy rahan ostovoimaan, eli siihen, että sijoitetun yksikön arvo ei yhtä suuri tulevaisuudessa kuin sijoitushetkellä, jolloin sijoituksesta saadaan mahdollisesti vain nimellistä tuottoa. Myös kaikkein turvallisimmat sijoituskohteet sisältävät yleensä riskiä. Inflaatoriski liittyy korkoriskiin, sillä inflaation kiihtyessä vaativat sijoittajat ns. inflaatiopreemiota eli korkeampaa korkoa kompensatioksi ostovoiman heikentymisestä. *Markkinariski* koostuu yrityksen ulkopuolisista tekijöistä kuten maailmantalouden vaihteluista, poliittisesta tilanteesta tai kuluttajakäyttäytymisen muutoksista. Se on koko markkinoiden eli kaikkien

sijoituskohteiden keskimääräisen hintatason vaihtelusta aiheutuva sijoituskohteen hinnan vaihtelu. *Liikeriski* taas liittyy olennaisesti tiettyyn toimialaan tai toimintaympäristöön. *Rahoitusriski* syntyy kun sijoitus, esimerkiksi kiinteistö, hankitaan velkarahalla. Velalla haetaan yleensä vipua sijoitetulle pääomalle, mutta kasvavat rahoituskustannukset voivat myös aiheuttaa ylivelkaantumisvaaran (Talouselämä). *Likviditeettiriski* liittyy sijoituksen realisoimiseen. Sijoitus, joka voidaan vaivatta myydä ilman suuria kustannuksia, on likvidi. Jos viive tai kustannukset sijoituksen realisoimisessa nousevat, nousee myös sijoituksen likviditeettiriski. Likviditeettiriski liittyy siis myös maksuvalmiuteen. *Valuutariski* syntyy, kun esim. Suomessa sijoitetaan euroalueen ulkopuolelle. Tällöin ei voida varmuudella tietää millä kurssilla voitot ja pääomat vaihdetaan takaisin omaan valuuttaan. *Maariskiin* vaikuttavat mm. kunkin maan poliittinen ja taloudellinen vakaus. Yleisesti pienimpänä maanriskin katsotaan olevan Yhdysvalloilla ja suurimpana epävakailta alueilla kuten entisen Neuvostoliiton maissa. (Nikkinen ym. 2008, 29-30.)

Riskinsietokykynsä tunnistamisen jälkeen tulisi sijoittajan tehdä niin sanottu allokaatiopäätös eli päättää sijoitettavan varallisuuden jakamisesta eri kohteisiin. Sijoittajan kannalta on järkevää hajauttaa sijoitukset useampaan eri kohteeseen, sillä vanha sanonta, jonka mukaan kaikkia munia ei laiteta samaan koriin, pitää paikkansa myös sijoitustoiminnassa. (Nikkinen ym. 2008, 21.) Allokaatiopäätökseen vaikuttavat toisaalta sijoittajan riskinsietokyky ja toisaalta sijoituksen hajauttamisesta saatavat hyödyt, jotka syntyvät riskin pienentymisestä. Riskinsietokyvyn vaikutus allokaatiopäätökseen on yksiselitteinen: jos sijoittaja ei halua ottaa suurta riskiä, allokoii hän varoistaan suuren osan riskittömiin tai lähes riskittömiin sijoituskohteisiin, kuten korkorahastoihin. Osakkeiden paino on vastaavasti riskiä kaihtavan sijoittajan salkussa suhteellisen pieni. (Kallunki ym. 2008, 56.)

### 2.3 Sijoitustoiminnan verotus

Sijoituksen tuottoon liittyy olennaisesti myös tuottoon kohdistuva verotus. Todellinen tuotto on selvillä vasta, kun sijoituksesta on maksettu kaikki lain määräämät verot. Verojen maksaminen voi tuntua usein tuskalliselta, mutta tuska on helpompi kärsiä, kun verot on osattu ottaa huomioon jo etukäteen. (Korpela 2012, 11.)

Sijoittajalle tulot kertyvät sekä sijoituksen juoksevasta tuotosta, esimerkiksi osingoista tai korkotuloista että sijoituksen arvonnoususta. Verotuksessa on määritetty omat sääntönsä niin juoksevan tuoton, kuin sijoituksen realisoinnin verottamista varten. Yksityisen sijoittajan tai luonnollisen henkilön verotus toteutetaan yleensä kassaperiaatteella, mikä tarkoittaa, että tulo on sen vuoden tuloa, jolloin se on saatu. On siis huomioitava, että verot voidaan joutua maksamaan jo ennen kuin verotettava tulo on kertynyt sijoittajan pankkitilille. (Korpela 2012, 11.)

Luonnollisen henkilön sijoitusten verotus on yleensä pääomatulojen verotusta. Pääomatuloihin kohdistuu suhteellinen verotus, joka tarkoittaa että tuloista menee aina sama osuus veroihin tulon määrästä riippumatta. (Korpela 2012, 12.) Pääomatulona verotettavasta tulosta menee vuoden 2014 verotuksen mukaisesti veroa 30 prosenttia 40 000 euroon asti ja siltä osin kun pääomatulojen yhteismäärä verovuonna on suurempi kuin 40 000 euroa, pääomatulon veroprosentti on 32 (Veronmaksajat).

Omaisuuksia järjestellessä on tärkeää huomioida, että samaan lopputulokseen voidaan päätyä useaa eri tapaa käyttäen. Jos yhden tavan ansiosta on verotus keveämpää kuin toisen, on tietenkin kannattavaa valita kevyemmän verotuksen tapa. Mutta jos toimintatapa valitaan lähtökohtaisesti vain verotuksen minimoimiseksi, lähestytään kielletyn verosuunnittelun eli veronkierron alueita. Lopputuloksena voi seurannut veroseuraamus voi olla moninkertainen tavoiteltuun veroetuun verrattuna. Sijoittajan tulisi tuntea verosäännökset niin hyvin, että osaa välttää pahimmat veroansat mutta ei joudu maksamaan turhia veroja. (Korpela 2012, 11.)

Luonnollisen henkilön ja kotimaisen kuolinpesän luovutusvoittojen verottamisesta on säädetty Tuloverolain 45-49 §:ssä ja luovutustappiosta TVL 50§:ssä (Korpela 2012, 28).

Omaisuuksien myynnistä saatavasta myyntivoitosta käytetään verotuksessa termiä luovutusvoitto ja myyntitappiosta luovutustappio. Luovutusvoiton verotus on kyseessä aina, kun omaisuutta tai omistusoikeutta luovutetaan vastiketta vastaan toiselle. Luovutusvoitto on luovutushinnan ja hankintamenon eli myynti- ja ostohinnan, välinen erotus, josta on vähennetty luovutusvoiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Luovutushin-

nasta vähennetään verotuksessa poistamatta oleva hankintameno ja voiton hankkimisesta johtuneet menot. Hankintameno muodostuu omaisuuden hankinnan yhteydessä siitä maksetusta kauppahinnasta ja muista oston yhteydessä maksetuista kuluista, kuten asiantuntijapalkkioita, lainhuudatus- ja rekisteröintimaksuja, perusparannusmenoja tai välittäjän palkkioita. (Korpela 2012, 50.) Arvopaperin tai kiinteistön hankinnan yhteydessä maksettava varainsiirtovero luetaan osaksi hankintamenoa. Tyypillisiä voiton hankkimisesta aiheutuneita menoja ovat puolestaan arvopaperin myynti toimeksiannon toteutuksesta aiheutuneet menot, sijoitusrahaston lunastuksesta peritty korvaus tai kiinteistönvälittäjälle maksettu myyntipalkkio. Lain sanamuodosta huolimatta menot vähennetään, vaikka luovutus olisikin tappiollinen tai tulisi tappiolliseksi menojen vähentämisen seurauksena. (Korpela 2012, 29.)

Hankintamenoa määrittäessä inflaatiota ei oteta huomioon, joten verotuksen kohteeksi saattaa joutua pelkästään rahan nimellisarvon muutos, vaikka myydyn esineen reaalin arvo ei olisikaan noussut (Korpela 2012, 49). Myynti verotetaan sen vuoden verotuksessa, jonka aikana myynnistä on tehty sitova sopimus. Esisopimus, ostotarjous tai arvopaperivälittäjälle annettu osto – tai myyntitarjous ei vielä toteuta kauppaa (Korpela 2012, 28).

Luovutusvoiton määrää laskettaessa voidaan käyttää vaihtoehtoisesti myös ns. hankintameno-olettamaa todellisen hankintamenon ja voiton hankkimiskulujen vaihtoehtona. Jos omaisuus on omistettu vähintään 10 vuotta, on hankintameno-olettama 40 % luovutushinnasta, muussa tapauksessa 20 %. Hankintameno-olettamalla voidaan korvata hankintameno silloin, kun verovelvollinen ei sitä kykene selvittämään. Samalla se on myös karkea keino ottaa huomioon muutos rahanarvossa. Jos verotettava luovutusvoitto lasketaan hankintameno-olettamaa käyttäen, voiton hankkimisesta johtuneet menot eivät ole erikseen vähennyskelpoisia. (Korpela 2012, 49-52.)

Omaisuuden myynnistä syntynyt luovutustappio voidaan vähentää vain samana tai viitenä seuraavana verovuotena saaduista veronalaisista luovutusvoitoista. Luovutusvoittoa ei myöskään ole vähennettävissä muista pääomatuloista, esimerkiksi vuokratuloista. Luovutusvoiton ja -tappion ei tule kuitenkaan olla peräisin samasta omaisuuslajista,



vaan esimerkiksi kesämökin myynnistä syntyneestä luovutusvoitosta voidaan vähentää osakkeiden myynnistä aiheutuneet tappiot. (Korpela 2012, 91.)

## 2.4 Sijoituksen tuoton laskenta

Sijoituksen tuotto voidaan yksinkertaisuudessaan laskea jakamalla sijoituksen hinnanmuutos, eli osto- ja myyntihinnan erotus, ostohinnalla. Sijoitukset tuottavat kuitenkin yleensä myös muuta kassavirtaa, kuten osinkoja tai korkoja, jotka on myös huomioitava tuottoa laskettaessa. Sijoituksen tuotto sijoitusperiodilla määräytyy siis sekä hintamuutoksen että sijoituksen muun tuoton summana. Sijoituksen tuotto voidaan laskea seuraavalla tavalla:

$$\text{Tuotto \%} = \frac{(\text{Hintamuutos} + \text{muu tuotto})}{\text{Ostohinta}}$$

Kuvio 1. Sijoituksen tuoton laskenta (Lähde: Nikkinen ym. 2008, 22.)

Tällaisella laskelmalla voidaan laskea tuotto vain yhdelle periodille eli useimmiten yhdelle vuodelle, sillä siinä ei voida ottaa huomioon kassavirtojen eriaikaisuutta. Laskelmassa oletetaan, että esimerkiksi osakkeen osingot maksetaan vasta periodin lopussa. Jos ne kuitenkin maksettaisiin aiemmin, myös niille kertyvä tuotto osingon irtoamispäivän ja periodin päättymishetken väliltä tulisi huomioida. Sijoitusperiodien pituus kuitenkin vaihtelee, mikä aiheuttaa sen, että tuottoa laskettaessa on huomioitava myös *korkoa korolle* vaikutus. (Nikkinen ym. 2008, 22-23.)

### 3 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisen peruseriaatteenä on, että sijoittaja ostaa asunnon aikeena saada siitä tuottoa sekä vuokratulon että asunnon arvonnousun muodossa. Vuokratuottoa muodostuu, kun asunnon hankinnan ja ylläpidon aiheuttamat kustannukset ovat pienempiä kuin siitä saatu vuokratulo. Arvonnousu realisoituu myyntivoittona, jos asunnon arvon nousee omistusaikana. Asuntosijoittamisessa voi vaihtoehtoisesti sijoitusstrategiana voi olla myös ns. flippaaminen eli asunnon osto, remontointi ja myynti lyhyessä ajassa (Orava & Turunen 2013, 199). Tässä opinnäytetyössä keskitytään kuitenkin ennen kaikkea vuokratuoton muodostumiseen ja laskentaan.

Arvonnousu on aina jossain määrin epävarmaa, joten moni asuntosijoittaja keskittyy sijoitustoiminnassaan ensisijaisesti hyvään vuokratuottoon. Vaikka pelkkä arvonnousuun pohjaava strategia on lyhyellä aikavälillä usein kannattamaton, kannattaa asunnon hankintavaiheessa etsiä myös sellaisia sijoituskohteita, jotka sisältävät arvonnousupotentiaalia. Kannattavin strategia on lähteä tavoittelemaan kohtuullista vuokratuottoa ja pitkällä aikavälillä myös kohtuullista arvonnousua. (Suomen Vuokranantajat a.)

Kuten kaikissa sijoitusmuodoissa, myös asuntosijoittamisessa on selkeät edut ja haitat. Asuntosijoittamiseen liittyy tiettyjä erityispiirteitä, jotka vaikuttavat asuntosijoituksen riskiin ja houkuttelevuuteen sijoituskohteena. Esimerkiksi osakkeiden tai rahasto-osuuksien hankintaan verrattuna on asuntosijoitukseen vaadittu pääoma usein varsin suuri, sillä puhutaan useista kymmenistä jopa sadoista tuhansista euroista, riippuen mm. asunnon sijainnista, koosta ja kunnosta. Asuntosijoittamisen sijoitusperiodi on usein pitkä, sama asunto voi olla sijoittajan omistuksessa useita kymmeniä vuosia. Suuren yksikkökoon, korkeiden kaupankäyntikustannuksien ja kaupan toteutumiseen kuluvan ajan takia on asuntosijoituksen likvidiys usein muita sijoituskohteita huonompi. Suuri yksikkökoko aiheuttaa myös sen, että asunto täytyy usein hankkia kokonaisuutena. Asunto on myös sijainniltaan sidottu maantieteellisesti tiettyyn paikkaan ja sen hallinnointi vaatii jonkin verran kokemusta. (Kallunki ym. 2008, 115-116.)

Mikä tekee sijoitusasunnosta houkuttelevan sijoituskohteen? Huolellisesti vuokrattuna sijoitusasunto tarjoaa tasaista ja helposti ennustettavaa kuukausittaista kassavirtaa.

Asunnoilla on yleisesti maine vakaana sijoituskohteena. Ainoat suuret pudotukset asuntojen hinnoissa ovat tapahtuneet 90-luvun laman, vuosituhannen minitaantumana aikana vuonna 2001 sekä finanssikriisin aikaan vuonna 2008. Vuosina 1996 - 2008 asuntojen hinnat ovat nousseet 120 prosenttia. (Tilastokeskus 2009.)

Asuntojen suhteellisen vakaa hintakehitys mahdollistaa hyvän vakuusarvostuksen. Hyvän vakuutusarvostuksen sekä säännöllisen kassavirran ansiosta pankit myöntävät asunnon ostoon lainaa helpommin kuin sijoituskohteisiin keskimäärin. Helposti saatavilla olevan lainan avulla sijoittaja saa verrattain pienellä omalla pääomalla hankittua myös useamman asunnon. Sijoitusasuntojen määrän kasvaessa myös kassavirtariski pienenee. (Orava & Turunen 2013, 17-19.)

Sijoittajan on siis mahdollista ottaa pankilta lainaa sijoitusasunnon ostamista varten, jota maksaa vuokratuloilla pois. Varsinkin tällä hetkellä asuntosijoittamisen vetovoimaa lisäävät matala korkotaso ja asuntojen hyvä vakuusarvo yhdistettynä korkojen verovähennysoikeuteen. Pankista saatavalla lainalla voidaan hieman alueesta riippuen rahoittaa asunnon hankinnasta jopa 70 – 100 %, täyden sadan prosentin laina tosin vaatii usein muita vakuuksia. Optimaalisessa tilanteessa vuokratulot riittävät kattamaan lyhennykset lähes kokonaan, jolloin vuokralainen maksaa vuokranantajansa puolesta lainan vähittellen pois. Lainan korko on vähennettävissä täysimääräisenä suoraan vuokratulojen verotuksesta. Vuokratulosta saa vähentää myös sijoittajan muiden asuntolainojen korot. Tilanteessa, jossa sijoittajalla on asuntolainaa myös omasta kodistaan, ei vuokratulosta tarvitse ensimmäisinä vuosina maksaa veroja lainkaan. (Vuokraturva 2014a.)

Asuntosijoittamisessa sijoittajalla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa itse asunnosta saatavaan tuottoon. Sopivan sijoitusasunnon löytäminen vaatii paljon aikaa ja vaivaa, jota monet sijoittajat eivät jaksakaan nähdä. Oman osaamisen ja asuntoihin investoidun työn voi kääntää rahaksi. (Orava & Turunen 2013, 17-19.) Ennen asunnon ostotarjousta tulee sijoittajan osata tarkasti määrittää kuinka paljon asunnosta kannattaa maksaa ja minkälaista vuokratuottoa siitä on odotettavissa. Tähän sijoittajalta tarvitaan markkinatuntemusta kyseisen alueen hinta- ja vuokratasosta. On myös osattava huomioida niin itse asunnon remonttitarpeet kuin taloyhtiön mahdolliset tulevat peruskorjauksetkin, sillä niistä koituvilla kustannuksilla on suuri vaikutus sijoituksen kannattavuuteen. Tuoton

kannalta on myös oleellista kiinnittää huomiota asunnon vuokrattavuuteen ja asukkaiden valintaan. Näin voidaan eliminoida sekä tyhjien kuukausien riski että vuokratiski. (Vuokraturlva 2014a.)

### 3.1 Asuntosijoituksen tuotto

Asuntosijoituksen kokonaistuotto muodostuu sekä vuokratuotosta että asunnon arvonnoususta (Hultkrantz & Masalin 2007, 187).

Vuokratulosta saatava vuosituotto vaihtelee asunnon sijainnin mukaan hyvinkin radikaalisti. Ero vuokratuotossa johtuu siitä, että siinä missä Helsingin keskustan asunto voi olla jopa 4-5 kertaa kalliimpi, eivät Helsingin kohteesta saatavat vuokratulot ole kuitenkaan eivät 4-5 kertaisia Turun vuokratuloon verrattuna. Tästä syystä pääkaupungin asuntoihin sijoittajan tulee yleisesti tyytyä huonompaan vuokratuottoon. (Hultkrantz & Masalin 2007, 187.) Pääkaupunkiseudulla ja kasvavilla alueilla jää kuukausittainen tuotto jää usein heikommaksi, kun huomioon otetaan asunnon korkeampi hinta. Pienemmällä paikkakunnilla keskustahuoneistojen kuukausituotto on parempi, sillä sitä tuottoa nostaa alhaisempi hankintahinta. Tasapainoa tuo tällöin asunnon arvonnousu, pienillä paikkakunnilla asunnon arvonnousu ei yleensä ole niin hyvä kuin kasvukeskuksissa tai pääkaupunkiseudulla. (Suomen Vuokranantajat b.)

Asuntosijoituksen vuokratuotto lasketaan seuraavalla tavalla:

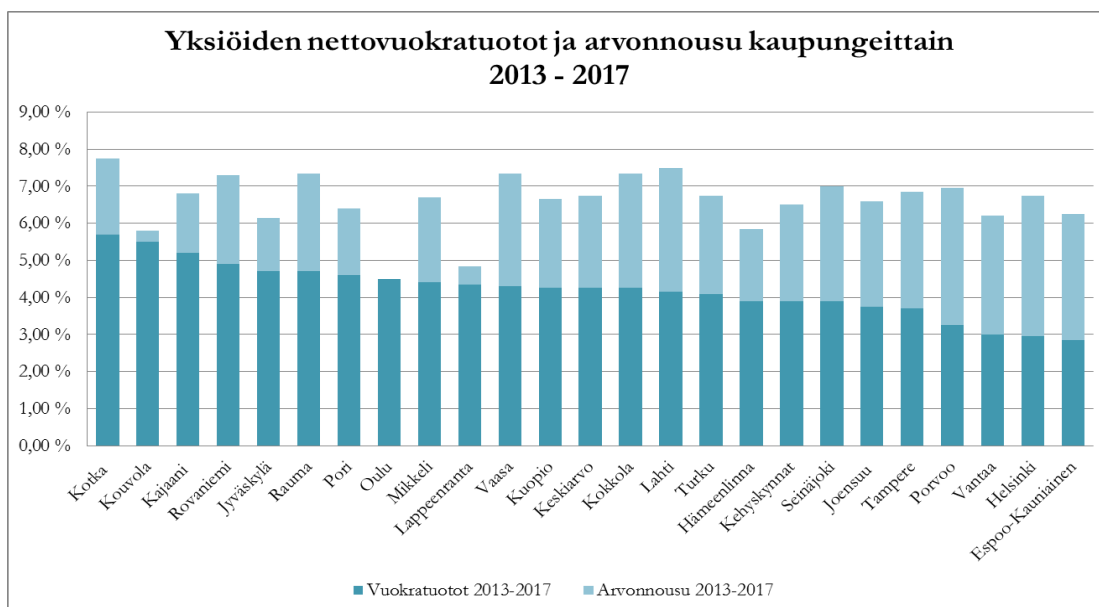
<b>Vuokratuoton laskentakaava</b>			
$\frac{(\text{vuokra} - \text{hoitovastike}) * 12}{\text{velaton hinta} + \text{remonttikulut} + \text{varainsiirtovero}} * 100 \% =$	vuokratuotto		

Kuvio 2. Asuntosijoituksen vuokratuoton laskenta (Lähde: Orava & Turunen 2013, 57.)

Kuten kuviosta 2. näkyy, tulisi vuokratuoton laskennassa ottaa huomioon myös asunnon remonttitarpeet, sillä niillä voi olla huomattavan suuri vaikutus asunnon tuottoon. Vuokratuoton laskennassa ei kannata olla liian optimistinen, vaan mieluummin laskea kulut ylä- kuin alakanttiin. Toisaalta taas kulujen yliarvioiminen voi johtaa potentiaali-

sen kohteen hylkäykseen. Tiedossa olevien tai arvioitujen saneerausten lisäksi kannattaa remonttivaraan laskea myös muutama tuhat euroa pintaremonttiin ja rikkoutuviin kodinkoneisiin. (Orava & Turunen 2013, 57-58.) Vuokratuoton laskennassa on otettava huomioon myös varainsiirtovero, joka vuonna 2014 on asunto-osakekaupassa 2 % velattomasta hinnasta (Verohallinto 2013a) ja kiinteistöissä 4 % kauppahinnasta (Verohallinto 2013b). Kaava ei huomioi vuokratulosta maksettavaa pääomatuloveroa, sillä siinä tapauksessa tulisi ottaa huomioon myös muut vuokratulosta vähennettävät vuokratulon hankkimisesta aiheutuneet kulut, kuten lainan korot tai korjausmenot. Sijoittajan tulee kuitenkin sijoituksen kannattavuutta arvioidessa muistaa, että verottaja, jos kuka, haluaa osansa.

Taulukko 1. Yksiöiden keskimääräinen vuosittainen nettovuokratuotto ja arvonnousu kaupungeittain 2013-2017 (Lähde: Pellervon taloustutkimus 2013.)



Pellervon taloustutkimuskeskus on laatinut Suomen Vuokranantajien toimeksiannosta ennusteen ”Asuntosijoittamisen alueellisista tuotoista vuosina 2013 - 2017” (2013). Kuten taulukosta 1. näkyy, on ennusteen mukainen yksiöiden vuokratuotto koko maassa hieman yli 4 %. Helsinki, Vantaa, Espoo ja Kauniainen jäävät kaikki alle 3 % vuokratuottoon. Kotkassa, Kouvolassa ja Kajaanissa taas on kaikissa odotettavissa reilusti yli 5 % tuottoa. Kun otetaan huomioon myös yksiöiden arvonnousu, keskiarvotuotoksi muodostuu hieman alle 7 %. Helsinki nousee kokonaistuotossaan aivan keskiarvon lähelle hieman alle 7 %:iin, muun pääkaupunkiseudun jäädessä hieman keskiarvon alle. Vuokratuotossa kolmen parhaan joukosta Kouvola jää noin prosentin keskiarvosta,

kun taas Kajaanissa yksiö tuottaa suunnilleen keskiverron verran. Ennusteen perusteella Kotka on kokonaistuotoltaan paras vaihtoehto sijoittajalle, se tarjoaa kokonaistuloksi lähes 8 %.

Kun huomioon otetaan myös alueelliset tekijät, kuten väestönkasvu, asuntokuntien lukumäärän muutos, kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen muutos, yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden osuus, asuntojen hintojen muutos, asuntojen hintataso suhteessa Helsinkiin sekä hintojen vaihtelun, ovat Pellervon taloustutkimuskeskuksen mukaan lupaavimmat kaupungit asuntosijoittajille tulevaisuudessa Jyväskylä, Rovaniemi, Seinäjoki, Vaasa ja Lahti. Helsinki sijoittuu näiden kriteerien perusteella sijalle 14., Espoo-Kauniainen sijalle 15. sekä Vantaa sijalle 18. Parhaan vuokratuoton tarjonneet Kotka, Kouvola ja Kajaani sijoittuvat kaikki neljän huonoimman joukkoon Hämeenlinnan kanssa. (Pellervon taloustutkimus 2013.)

### **3.2 Asunnon rahoitus ja velkavipu**

Sijoittajan varallisuustilanteesta riippuen tulee asunnon hankinta järjestää rahoittaa joko omalla tai vieraalla pääomalla. Jos asunnon hankintaan vaadittava varallisuutta ei ole ehtinyt vielä kertyä tarpeeksi, on ensimmäinen askel ottaa yhteyttä pankkiin ja varata aika lainaneuvotteluun. Sopivan asunnon sattuessa kohdalle nopeuttaa pankista saatu lainalupaus kohteen hankintaa ja pienentää riskiä, että toinen sijoittaja ehtii ensin.

Oman pääoman tuottoa voidaan nostaa lisäämällä vieraan pääoman suhteellista osuutta asunnon rahoituksessa. Vipuvaikutus toimii tehokkaasti silloin kuin asunnosta saatava vuokratulo kattaa lainakustannukset. Lainakustannusten ylittäessä asunnosta saatavan vuokratulon tason toimii vipu päinvastaiseen, negatiiviseen suuntaan. Luonnollisesti kasvavaan tuottoon sisältyy suurempi riski. Oman pääoman tuottoon liittyvä riski on siis suurempi, kun asunto rahoitetaan osittain velalla. (Knüpfer & Puttonen 2009, 179-180.) Varsinkin matalien korkojen aikana on kannattavaa hyödyntää velkavipua. Samalla on kuitenkin osattava varautua korkojen nousuun ja laskettava vivun osuus niin, ettei korkojen noustessa sijoitus käänny negatiiviseksi. Asuntosijoitukseen sitoutuneen oman pääoman tuotto voidaan laskea seuraavalla tavalla:

$$\text{Oman pääoman tuotto \%} = \frac{(\text{Nettovuokratulo} * 12)}{\text{Oma pääoma} + \text{Varainsiirtovero 2\%}}$$

Kuvio 3. Asuntosijoituksen oman pääoman tuoton laskenta (Lähde: Orava & Turunen 2013, 23.)

Nettovuokratulolla tarkoitetaan vuokratuloa, josta on vähennetty vastike ja lainan korko. Itse lyhennystä ei oteta tässä huomioon, sillä maksettu lyhennys vähentää jäljellä olevan velan määrää ja siirtyy sijoittajan varallisuudeksi. Oman pääoman tuottoa laskettaessa tulee ottaa huomioon asuntoon sijoitetun oman pääoman lisäksi myös asunnosta maksettava varainsiirtovero. Alla olevan taulukon 2. luvut on laskettu asunto-osakekaupan mukaisesti kahden prosentin varainsiirtoverolla.

Taulukko 2. Vieraan pääoman vaikutus oman pääoman tuottoon.

Yksiö	30 m2	Yksiö	30 m2	Yksiö	30 m2	Yksiö	30 m2
Ostohinta	159 640,60 €	Ostohinta	159 640,60 €	Ostohinta	159640,6	Ostohinta	159640,6
OPO 80 %	127 712,48 €	OPO 60 %	95 784,36 €	OPO 40 %	63856,24	OPO 20 %	31928,12
VPO 20 %	31 928,12 €	VPO 40 %	63 856,24 €	VPO 60 %	95784,36	VPO 80 %	127712,5
Vuokra	729,30 €	Vuokra	729,30 €	Vuokra	729,3	Vuokra	729,3
Vastike	-114,30 €	Vastike	-114,30 €	Vastike	-114,30 €	Vastike	-114,30 €
Korkokulu	-79,82 €	Korkokulu	-159,64 €	Korkokulu	-239,46 €	Korkokulu	-319,28 €
Nettovuokratulo	535,18 €	Nettovuokratulo	455,36 €	Nettovuokratulo	375,5391	Nettovuokratulo	295,7188
OPO:n tuotto	4,91 %	OPO:n tuotto	5,52 %	OPO:n tuotto	6,72 %	OPO:n tuotto	10,10 %

Taulukosta 2. on nähtävissä, miten oman pääoman tuotto kasvaa vieraan pääoman osuuden kasvaessa. Vieraan pääoman osuuden kasvaessa 20 prosentista 80 prosenttiin, asuntoon sijoitetun asunnon oman pääoman tuotto nousee yli kaksinkertaiseksi. Toisaalta on muistettava, että samalla sijoituksen korkoriski kasvaa huomattavasti.

### 3.3 Lainan lyhennysvaihtoehdot

Asunnon rahoitukseen otettu laina, maksetaan laina takaisin maksuerissä, jotka sisältävät sekä korkoja että lainan lyhentämistä. Lainan takaisinmaksuun on yleisesti käytössä neljä vaihtoehtoa:

- Tasalyhennyslaina

Lainapääoma jaetaan yhtä suuriin tasaeriin, joka sisältää koron ja lyhennyksen. Tasa-lyhennystavassa takaisinmaksu on alkuvaiheessa raskaampaa, koska lainan lainanhoitokulut ovat alussa suurimmillaan. (Tuhkanen 2006, 240.)

- Tasaerä- eli annuiteetilaina

Maksettava lyhennys ja korko muodostavat lyhennyserän, joka on aina samansuuruinen aina seuraavaan koron tarkistuspäivään saakka. Lainan korko ollessa vaihtuva, korkotason muutos vaikuttaa lainanmaksuihin. Myös annuiteetilainan tasaerässä lainan lyhennyksen osuus on alkuvaiheessa pieni ja koron osuus suuri. Aikaa myöten lyhennyksen ja koron välinen suhde muuttuu. (Tuhkanen 2006, 241.)

- Kiinteä tasaerälaina

Kiinteässä tasaerälainassa koronmuutokset vaikuttavat joko maksuerään tai lainan juoksuaikaan. Esim. korkojen noustessa joko annuiteettimaksu nousee tai vastavasti maksuerän suuruus pidetään aina vakiona, mutta lainan juoksuaika pitenee. (Tuhkanen 2006, 241.)

- Bullet-laina

Bullet-laina eli kertalyhenteinen laina erääntyy maksettavaksi yhdellä kertaa juoksuajan lopussa, jolloin koko lainan pääoman maksetaan kerralla pois. Lainan korkoja voidaan sen sijaan maksaa useamminkin. (Tuhkanen 2006, 240.)

### 3.4 Lainan korkovaihtoehdot

Asunnon rahoitukseen otetun lainan korkovaihtoehdoiksi on valittavissa joko kiinteä tai vaihtuva korko. Laina-ajan ja lyhennystavan lisäksi korkoperusteen valinta on eräs lainanottajaa askarruttavista kysymyksistä. Kyse on sekä lainakustannuksista että korkoon liittyvästä riskistä. Päätöksen tekee vaikeaksi se, ettei lainannostohetkellä vallitseva kiinteän ja vaihtuvan koron korkoero ole pysyvä ja se on tiedossa täsmällisesti vain ensimmäisen korkojakson osalta. Sijoittajan on tehtävä ratkaisut pidemmän ajan todennäköisten vaihtoehtojen välillä. (Tuhkanen 2006, 242.)



Kiinteän koron valinta merkitsee, että koronmuutokseen liittyvä riski on poistettu. Riskin eliminoimiseen sisältyy aina kustannus. Korkeiden korkojen aikana lainanottaja menettää mahdollisuuden hyötyä koronlaskusta. Matalan koron vallitessa riskinpoistamisen kustannus on lainannostovaiheen korkoero matalamman vaihtuvan ja korkeamman kiinteän koron välillä. Kiinteässä korossa lainanottaja maksaa siitä, että korko ei nouse tulevaisuudessa, ja toisaalta luopuu mahdollisesta vaihtuvan koron laskusta syntyvästä edusta. Yleensä asuntolaina jaetaan jossain suhteessa kiinteään ja vaihtuvaan korkoon, tai, niin kuin yleisesti tapahtuu, velallinen valitsee lainan nostohetken alimman korkovaihtoehdon erityisesti silloin, kun se on vaihtuva korko. Tällöin on varmistuttava, että korkojen ajoittain noustessa lainanhoitokyvyssä ja lainaehdoissa on tarvittavaa joustovaraa. (Tuhkanen 2006, 241-243.)

#### **3.4.1 Kiinteä korko**

Kiinteä korko pysyy samana koko sovitun ajan, joka voi olla velan koko juoksuaika tai vain osa siitä. Esimerkiksi asuntolainoissa kiinteän koron tarjoukset ovat yleensä kolmen tai viiden vuoden mittaisia ajanjaksoja. Rahalaitoksen lainatarjous voi olla 20 tai 25 vuoden mittainen, mutta korko on tavallisesti kiinteä vain kolmesta viiteen vuoteen asti. Uusi korko vahvistetaan aikanaan silloisen markkinatilanteen ja rahalaitoksen rahoituskustannusten tai vahvistetun viitekoron perusteella (Tuhkanen 2006, 37). Vahvistetun korkokauden päättyessä lainalle voidaan sopia uusi kiinteä tai vaihtuva korko, sillä ennen uuden koron vahvistusta velallinen voi sopia pankin kanssa käytettävästä korkoperusteesta. Nykyisin velkakirjoissa on yleisesti ehto, että kiinteäkorkoinen laina voidaan tässä vaiheessa maksaa ennaikaisesti pois ilman kuluja. (Tuhkanen 2006, 243.)

#### **3.4.2 Vaihtuvat korot**

Vaihtuvat korot määritellään korkokausittain aina erikseen. Vaihtuvat korot ovat usein rahamarkkinakorkoja, joita ovat mm. euribor, libor ja eonia. Vaihtuvakorkoisen lainan korko määritellään viitekoron ja marginaalin avulla. (Tuhkanen 2006, 243.)

Vaihtuvakorko eurolainoissa on joko euribor tai prime. Euribor on Euroopan Pankkiyhdistysten liiton noteeraama euron lyhyt markkinakorko, jolle ensiluokkainen pankki, ns. prime bank, antaa toiselle ensisijaiselle pankkien välisiä määräaikaista eurotalletuksia. Euribor lasketaan viidelletoista eri maturiteetille, 1–3 viikkoa ja 1–12 kuukautta

(Euribor 2014). Toinen pankkien käyttämä viitekorkotyyppi pitkäaikaisissa lainoissa ja talletuksissa ovat prime-korot, jotka ovat pankin vahvistamia ja toistaiseksi voimassa olevia lyhyitä korkoja. Prime-korot seuraavat viiveellä lähinnä lyhyiden markkinakorkojen kehitystä (Tuhkanen 2006, 244.)

Euriborin vahvuutena on, että sen muutokset ovat aidosti markkinalähtöisiä. Prime-koroissa on aina jossain määrin mukana pankin oma tuottoajattelu muutoksien ajankohdan ja määrän osalta. Korkojen noustessa nostaa pankeilla voi olla houkutus nostaa prime-korkojaan nopeasti ja usein. Korkotason laskiessa ei muutospäätöksillä välttämättä ole enää niin kiire. Ensin halutaan nähdä onko lasku pysyvää. (Tuhkanen 2006, 245.)

### **3.5 Asuntosijoitustoiminnan verotus**

Sekä asunnosta saatava vuokratulo että myynnistä saatu luovutusvoitto verotetaan pääomatulona. Asunnon oston yhteydessä on myös maksettava varainsiirtovero, jonka on asunto-osakekaupassa 2 % velattomasta hinnasta (Verohallinto 2013a) ja kiinteistökaupassa 4 % kauppahinnasta (Verohallinto 2013b).

#### **3.5.1 Vuokratulon verotus**

Vuokrauksella tarkoitetaan sitä, kun hyödykkeen omistaja luovuttaa hyödykkeen määräajaksi tai toistaiseksi toisen hallintaan maksua vastaan. Vuokrauksesta vähennetään vuokraukseen liittyvät menot ja erotuksesta maksetaan pääomatulon veroa 30 % tai 32 % vuonna 2014 (Veronmaksajat). Vuokraa on kaikki se, mitä vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuokrasuhteen perusteella. Yksityishenkilön saamat vuokratulot verotetaan vuokran maksuvuonna. Koska vuokra verotetaan vasta maksun tapahduttua, maksamaton vuokra ei ole vähennettävissä luottotappiona. (Korpela 2012, 13.)

Vuokratulosta saa vähentää kaikki vuokratulon hankkimisesta johtuneet vuokranantajan maksamat kulut, kuten hoitovastikkeen tai kiinteistöveron. Myös vuokrahuoneiston hoito ja pienet korjaukset, kuten lukon vaihto tai viemärin aukaisu ovat vuosikuluna vuokratulosta vähennettäviä kuluja. Vuokralaisella ja asunto-osakeyhtiöllä voi olla keskinäisiä maksuja, jotka eivät ole vuokranantajan tuloja eivätkä menoja, kuten esimerkiksi maksu autopaikasta, saunatuvasta tai pyykkituvan käytöstä. Hoitovastikkeeseen sisäl-

tyvät vesi- ja kaasumaksut ovat sen sijaan osa vuokraa vaikka vuokralainen maksaisi ne suoraan asunto-osakeyhtiölle. (Korpela 2012, 12-14.)

Vähettävän yhtiövastikkeen osalta on tärkeää huomioida, miten asunto-osakeyhtiö käsittelee pääomavastikkeet kirjanpidossaan. Rahastoidut pääomavastikkeet ovat osakkaan kiinteistöyhtiölle maksamia lisäpääomanmaksuja, ja ne rinnastetaan verotuksessa osakehuoneiston hankintamenoon. Jos taas asunto-osakeyhtiö tulouttaa vastikkeen tuloslaskelmallaan ja verotuksessa, saa osakas vähentää sen vuokratuloistaan vuosikuluina. (Korpela 2012, 16.)

### **3.5.2 Remonttien ja korjaustoimenpiteiden verotus**

Asunnossa tehtävät korjaukset ja kunnostukset jaetaan verotuksessa perusparannuksiin, vuosikorjauksiin ja huoneiston hankinnan yhteydessä tehtyihin korjauksiin. Heti huoneiston hankinnan jälkeen, ennen sen ottamista vuokrauskäyttöön, tehdyt korjaukset ja kunnostamistoimenpiteet lisätään osaksi huoneiston hankintamenoa, eikä niitä siten voida vähentää vuokratuloista. Omistusaikana huoneisto-osakkeessa tehdystä perusparannuksesta aiheutuneet kustannukset vähennetään vuotuisin tasapoistoin vaikutusajanaan, enintään 10 vuodessa. Perusparannuksella tarkoitetaan sellaista korjausta, jolla muutetaan tasoa aikaisempaa paremmaksi. Perusparannukseksi luetaan materiaalien tason tai toiminnallisuuden parantamista huonejärjestystä tai huoneiden käyttötarkoitusta muuttamalla. Esimerkkeinä voidaan mainita esimerkiksi kylpyhuoneen tapetin vaihtaminen kaakeleihin tai vaatehuoneen muuttamista saunaksi. Vuosikorjauksella huoneisto puolestaan palautetaan sen tasoiseksi, kuin se on alkujaan ollut. Tyypillisiksi vuosikorjauksiksi katsotaan esimerkiksi maalaus, tapetointi ja parketin hionta. Vanhan korvaaminen uudella katsotaan vuosikorjaukseksi vaikka uusi olisikin teknisesti alkupestä parempi. Näin ollen esimerkiksi keittiökaapiston uusiminen katsotaan vuosikorjaukseksi. (Korpela 2012, 16-17.) Vuosikorjauskulut vähennetään kulujen maksuvuonna (Verohallinto 2011).

### **3.5.3 Muut vuokratulosta vähennettävät menot**

Vuokraustoiminnassa tarpeelliset kulut saa vähentää vuokratuloista. Sellaisia ovat esimerkiksi vuokralaisen hankkimisesta välittäjälle maksettu palkkio, vuokralaisen hakuilmoitukset lehdissä ja netissä sekä kulut huoneiston näyttämisestä mahdollisille vuokra-

laisille. Myös muut tarpeelliset matkakulut vuokratun huoneiston sijaintipaikkakunnalle ovat vähennyskelpoisia. Matkakulut saa vähentää todellisten kustannusten mukaan. Oma autoa käytettäessä käytetään samaa senttimäärää, jonka Verohallitus vuosittain vahvistaa kodin ja työpaikan välisille matkoille, joka vuoden 2013 verotuksessa oli 25 senttiä/km. Oma autoa käytettäessä tulisi matkasta laatia matkalasku, pitää ajopäiväkirjaa tai laatia vastaava selvitys muistiinpanoin. Selvityksestä tulisi matkakohtaisesti ilmetä aika, matka ja syy matkan tekemiseen. (Korpela 2012, 23-24.)

Vuorakäytössä olevan huoneiston hoitovastikkeet ja muut kulut ovat vähennettävissä koko siltä ajalta, jonka huoneisto on varattuna vuokraustarkoitukseen. Vaikka vuokralaisen vaihtuessa vuokratulot voivat katketa, ovat menot kuitenkin vähennyskelpoisia siihen saakka, kunnes huoneisto otetaan muuhun käyttöön. (Korpela 2012, 24.)

Vuokrattavan huoneiston hankintaan otetun lainan koron ja muut lainanhoitokulut voi vähentää pääomatuloista. On kuitenkin huomioitava, ettei huoneistoa ole oikeuskäytännössä pidetty tulonhankkimistarkoituksessa hankituksi, ellei siitä ole tuloja. Koron vähentäminen siis edellyttää, että huoneistoa käytetään aidosti tulonhankkimisessa (Korpela 2012, 19). Niinpä sukulaiselle yhtiövastiketta vastaan vuokratun huoneiston tai hinnannousua tyhjillään odottavan huoneiston hankintaan otetun lainan korkoa ei ole verotuskäytännössä hyväksytty tulonhankkimisvelan koroksi. (Korpela 2012, 15.)

#### **3.5.4 Luovutusvoiton verotus**

Asunnon tai kiinteistön myyntivoittoa kutsutaan luovutusvoitoksi. Luovutusvoitto on pääomatuloa, joten siitä maksettava vero on vuonna 2014 30 % 40.000 euroon asti ja ylimenevältä osalta 32 %. Luovutusvoitto on luovutus- eli myyntihinnan ja hankintamenon eli ostohinnan erotus, josta on vähennetty luovutusvoiton hankkimisesta aiheutuneet kulut. (Korpela 2012, 28.) Asunnon myynnistä saatu voitto (tai tappio) lasketaan niin, että asunnon myyntihinnasta vähennetään asunnon hankintahinta sekä asunnon hankintaan ja myyntiin liittyvät kulut. Hankintakuluja ovat esimerkiksi varainsiirtovero ja lainhuudatusmaksu. Myyntikulu on esimerkiksi kiinteistövälittäjän palkkio. (Verohallinto 2014.)

Kiinteistön tai asunto-osakkeen hankinnan yhteydessä maksettu varainsiirtovero on osa hankintamenoa. Jos hyödykkeen hankinnasta on maksettu välittömiä kustannuksia, kuten välittäjän palkkioita, lainhuudatus tai rekisteröintimaksuja, asiantuntijapalkkioita tai vastaavia, lisätään ne hankintahintaan. Välilliset kustannukset, esim. hankinnan rahoittamiseksi otetusta lainasta maksetut korot tai muut kustannukset eivät ole hankintamenon osa. Ne voivat tulla joissakin tapauksissa vähennettäväksi pääomatuloista maksuvuonna tulonhankkimiskuluina. (Korpela 2012, 50.)

## 4 Sijoitusasunnon valintakriteerit

On tärkeää ymmärtää, että mikä tahansa asunto ei sovi sijoitukseksi ja ostopäätöksen on perustuttava ennen kaikkea faktoihin. Optimaalinen sijoitusasunto on usein varsin erilainen kuin se asunto, jossa vuokranantaja itse asuu. Sijoitusasunnon ostaminen sillä perusteella, että voisiko itse kuvitella asuvansa siinä, ei yleensä johda parhaaseen mahdolliseen tuottoon. Parhaan tuoton tarjoava asunto saattaa ostopäätöstä tehtäessä tuntua pieneltä ja vaatimattomalta. Ostopäätöksen apuna kannattaa käyttää taskulaskinta ja laskea tarkkaan, millaisen tuottoprosentin asunto antaisi. (Vuokraturva 2014a)

Asuntomarkkinoilla suuri osa ostajista on liikkeellä ostamassa itselleen kotia, ei sijoitusta. Heidän ostopäätökseensä vaikuttavat siis järjen lisäksi tunteet. Tästä johtuen ostopäätös tehdään usein monen hyvin epäolennaisen seikan pohjalta, joka johtaa osaltaan siihen, että asuntomarkkinoilla tapahtuu hinnoitteluvirheitä. Kaikki eivät kykene näkemään huonokuntoisen asunnon potentiaalia. Kohteen alhainen myyntihinta saattaa johtua myös muista tekijöistä, kuten kiireestä. (Orava & Turunen 2013, 19 & 54.) Parhaimmat sijoituskohteet eivät välttämättä edes päädy julkiseen myyntiin tai ne myydään heti kun ne tulevat myyntiin, joten asuntomarkkinoita tulisi seurata päivittäin. Alueiden hinta- ja vuokratasoista on oltava lisäksi hyvin perillä (Asuntosijoitusopas 2013). Asioihin perehtyminen ja markkinoiden aktiivinen seuranta ovat siis äärimmäisen tärkeitä tekijöitä asuntosijoitustoiminnassa.

Sijoituksen tuoton kannalta oleelliset asunnon valintakriteerit asunnon hinnan lisäksi ovat seuraavat sen sijainti, koko, kunto ja taloyhtiön remontit.

### 4.1 Asunnon sijainti

Kuten aikaisemmin huomasimme, vaikka asuntosijoittajina keskittyisimme ennen kaikkea vuokratuottoon, ei arvonnousun tärkeyttä tule silti aliarvioida. Vaikka tietyltä paikkakunnalta olisi odotettavissa hyvin reilua vuokratuottoa, ei ole kannattavaa ostaa asuntoa surkastuvasta kaupungista, josta työ- ja opiskelupaikat ovat häviämässä. Korkea vuokratuottoprosentti ei riitä kompensoimaan asunnon arvon mahdollista laskua asuntojen kysynnän laskiessa kyseisellä paikkakunnalla. Työ- ja opiskelupaikkojen häviämi-

nen tarkoittaa yleensä myös asukkaiden katoa, joka puolestaan vaikuttaa vuokra-asuntojen kysyntää ja vuokrattavuuteen. Samalla myös tyhjiä kuukausien riski kasvaa. (Orava & Turunen 2013, 62-63.)

Asunnot ovat kannattavia sijoituskohteita erityisesti kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat halpoja, mutta vuokrat kalliita. Tilanne on usein tällainen opiskelukaupungeissa kuten Turussa. Opiskelijoilla on harvemmin varaa ostaa asuntoa, joten heidän on asuttava vuokralla. (Hultkrantz & Masalin 2007, 186.) Kaupungin väestön kehitys kertoo kaupungin vetovoimaisuudesta ja kysynnästä. Kasvavat opiskelijakaupungit ovat asentosijoittajalle lähtökohtaisesti mieluisia: vuokra-asunnoille riittää kysyntää ja pidemmällä aikajänteellä kasvavan väkiluvun seurauksena myös asuntojen arvon voidaan olettaa nousevan. (Orava & Turunen 2013, 63.) Pääkaupunkiseudulle sijoittajan on vaurauduttava keskimääräistä huonompaan vuokratuottoon, mutta toisaalta sijoittaja saa pääkaupunkiseudulla kompensatiota arvonnoususta.

## **4.2 Asunnon koko**

Asentosijoittajat suosivat yleisesti sijoituskohteina yksiöitä. Niiden suosion taustalla on hyvin yksinkertaiset tekijät: pienempien asuntojen vuokratuotto on parempi ja niillä on eniten kysyntää. Parempi vuokratuotto selittyy sillä, että yleensä asunnosta maksettava yhtiövastike sekä osuus remonteista kasvavat suoraan neliöiden tahdissa, mutta vuokra puolestaan ei.

Ympäristöministeriön Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ylläpitää Asuntojen-vuokrat.fi ja Asuntojen.hintatiedot.fi - internet-palveluita, joka tarjoavat ajankohtaista tietoa asuntojen hinnoista ja vuokrasta. Palveluun tietoja antavat ammattimaista vuokraustoimintaa harjoittavat yritykset seitsemästä Suomen kaupungista. Asuntojenvuokrat.fi - palvelun mukaan 10/2012 - 09/2013 välisenä aikana oli sovittu uusia vuokrasopimuksia Helsingissä 1455 kappaletta ja Jyväskylässä 297 kappaletta. Asunnoista yksiöitä oli Helsingissä 24,1 % ja Jyväskylässä 14,5 %, kaksioita puolestaan Helsingissä 53,7 % ja Jyväskylässä 49,5 %, kolmioiden osuus Helsingissä oli 19,2 % ja Jyväskylässä 27,3 %, neliöiden osuus oli molemmissa kaupungeissa pieni, Helsingissä vain 3 % ja Jyväskylässä 8,8 %. Palvelusta saaduista tiedoista laskettiin kullekin asuntokoolle kaupungin

keskiarvot neliöiden, vuokran ja neliövuokran mukaan. Näiden lisäksi asuntotyypeille laskettiin yhtiövastikkeen määrä sillä oletuksella, että yhtiövastike perustuu asunnon pinta-alaan. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2012 keskimääräinen hoitovastike oli 3,81 €/m<sup>2</sup> (Tilastokeskus 2013a).

Taulukko 3. Asuntojen keskimääräiset vuokrat ja hoitovastikkeet Helsingissä ja Jyväskylässä

Asunnon koko	KPL	%	m <sup>2</sup>	Vuokra €	€/m <sup>2</sup>	Hoitovastike* € / kk	Hoitovastike % vuokrasta
<b>HELSINKI</b>							
YKSIÖT	350	24,1 %	31	747,2	24,3	119,9 €	16 %
KAKSIÖT	782	53,7 %	51	970,6	19,40	193,4 €	20 %
KOLMIÖT	279	19,2 %	71	1186,3	16,8	270,1 €	23 %
NELIÖT	44	3,0 %	97	1339,8	13,8	369,1 €	28 %
YHTEENSÄ	1455	100,0 %	62	1061,0	18,6	238,1 €	22 %
<b>JYVÄSKYLÄ</b>							
YKSIÖT	43	14,5 %	35	586,6	16,8	135,2 €	23 %
KAKSIÖT	147	49,5 %	49	689,9	14,1	188,1 €	27 %
KOLMIÖT	81	27,3 %	72	883,6	12,4	272,8 €	31 %
NELIÖT	26	8,8 %	89	1048,0	11,8	339,6 €	32 %
YHTEENSÄ	297	100,0 %	61	802,0	13,8	233,9 €	29 %
*Hoitovastike 2012	3,81 €	€/ m <sup>2</sup>					

Kuten taulukosta 3. on nähtävissä, ei asunnosta perittävän vuokran suuruus nouse suoraan suhteessa neliömäärään. Neliömäärän kasvaessa vuokra neliötä kohden pienenee. 75 neliön kolmiosta ei saa 2,5 kertaista vuokraa verrattuna 30 neliön yksiöön. Taulukon lukujen mukaisesti yksiön keskimääräinen neliövuokra Helsingissä on 24,3 € ja Jyväskylässä 16,8 €. 30 neliöisen yksiön vuokra kyseisellä neliövuokralla olisi Helsingissä 729,00 € ja Jyväskylässä 504,00 €. Tämä tarkoittaa, että 75 neliöisestä kolmiosta tulisi siis saada 1822,50 € Helsingissä ja 1260,00 € Jyväskylässä, jotta tilanne olisi tasapainossa vastikkeen suhteen.



Taulukko 4. Asuntojen keskimääräiset myynti- ja neliöhinnat sekä neliöhintojen erotus Helsingissä ja Jyväskylässä

Asunnon koko	KPL	%	m <sup>2</sup>	Myyntihinta	€/m <sup>2</sup>	Asuntokoon €/ m <sup>2</sup> erotus	%
<b>HELSINKI</b>							
YKSIÖT	648	24,7 %	30	159 640,6 €	5 416,9 €	1 128,2 €	26,3 %
KAKSIOT	1306	49,7 %	51	218 040,9 €	4 288,7 €	225,8 €	5,6 %
KOLMIOT	674	25,6 %	73	305 385,4 €	4 063,0 €		
YHTEENSÄ	2628	100,0 %	51	227 688,99 €	4 589,5 €		
<b>JYVÄSKYLÄ</b>							
YKSIÖT	101	24,0 %	32	87 066,9 €	2 687,2 €	527,2 €	24,4 %
KAKSIOT	216	51,4 %	51	107 932,6 €	2 160,0 €	194,3 €	9,9 %
KOLMIOT	103	24,5 %	72	139 811,5 €	1 965,6 €		
YHTEENSÄ	420	100,0 %	52	111 603,7 €	2 270,9 €		

Tilannetta kuitenkin tasapainottavat asuntojen hinnat. Kuten taulukosta on nähtävissä, on yksiön neliöhinta huomattavasti korkeampi kuin kaksion. 30 neliöisen yksiön ostaja maksaa neliöstään Helsingissä keskimäärin 26,3 % enemmän ja Jyväskylässä 24,4 % enemmän kuin kaksion ostaja. Pienestä asunnosta joutuu siis suhteessa maksamaan hieman enemmän, mutta sen vuokratuotto on parempi.

Asuntojenvuokratiedot.fi - palvelu tarjoaa tiedot uusista vuokrasopimuksista, joissa vuokraajana on ammattimaista vuokraustoimintaa harjoittavia yrityksiä, joiden joukossa on mm. eläkevakuutusyhtiöitä kuten Eläke-Fennia, Ilmarinen, Etera ja Keva. Palveluun tietoja luovuttavat myös suuret asuntosijoitusyhtiöt Sato ja VVO. (Ympäristöministeriö 2013a.) Aineisto ei siis sisällä vuokrasopimuksia yksityishenkilöiden omistamista vapaa-rahoitteisista vuokra-asunnoista eikä valtion tukemista ARA- vuokra-asunnoista (Ympäristöministeriö 2013b). Voidaan siis olettaa, että ainakin osa asunnoista on uudistuantoa ja asunnot ovat yleisesti varsin hyväkuntoisia. Palvelusta saadut hintatiedot voivat olla hieman todellisuutta korkeampia, mutta tarjoavat kuitenkin realistisen käsityksen vallitsevista hintatasoista.

Pienten vuokra-asuntojen kysyntää tukee myös Tilastokeskuksen julkaisema ”Asuntokunnat ja asuinolot 2012”. Julkaisun mukaan vakinaisesti asutuista asunnoista vuokra-asuntojen osuus oli 30 prosenttia ja vuokralla asuvia oli 1,3 miljoonaa henkilöä eli neljäsosa väestöstä. Ero selittyy sillä, että vuokra-asunnoissa asuu pienempiä asuntokuntia kuin omistusasunnoissa. Vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja oli vuoden 2012 lopulla kaikkiaan noin 786 000. Vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista suurin osa, 86 %,

oli yksin tai kaksin asuvia henkilöitä. Lisäksi asuntokunnista, joiden vanhin henkilö on alle 30-vuotias, vuokralla asui 71 prosenttia. (Tilastokeskus 2013b.)

8.3.2014 ilmestyneessä Kauppalehden artikkelissa ”Sijoitusasunto kiikarissa? Kaksio ei yksiötä” sijoituskonkari Matti Inha perustelee, miksi kaksio saattaa olla yksiötä parempi sijoituskohde. Inha perustelee väitettään mm. sillä, että kaksioon mahtuu useampi maksaja. Tämä puolestaan tarkoittaa, että vaikka toinen vuokralaisista menettäisi työpaikkansa, eivät he silti joudu yhtä vakavaan taloudelliseen ahdinkoon kuin yksin yksiössä vuokraa maksava. Lisäksi yksiöiden kysyntä on varsinkin pääkaupunkiseudulla niin huimaa, että pienistä yksiöstä on lähes pulaa. Yksiön neliöhinta voi parhaillaan nousta 5000 – 6000 euroon neliöltä. Tämä altistaa sijoittajan hintariskille. (Kauppalehti 2014)

Vaikka asuntosijoittajan tulisi siis ennen kaikkea suosia pieniä asuntoja, ei usein asutus- sijoituksessa käytetty sanonta ”Mitä pienempi, sen parempi” välttämättä kuitenkaan aina pidä paikkansa. Asunnon tärkein valintakriteeri on sen tarjoama tuotto, joka määräytyy jokaisen kohteen muuttujien perusteella. Yksiötä ei kannata ostaa tuoton uhalla, vaan joskus hieman isompi vaihtoehto voi olla kannattavampi.

#### **4.3 Asunnon kunto**

Kuten monet asuntosijoittajat sanovat, sijoitusasunto tulisi aina ostaa laskimella, ei tunteella. Ei siis pidä jäädä kiinni siihen miellyttävätkö asunnon pintamateriaalit tai voisiko kuvitella itse asuvansa kyseisessä asunnossa. Vuokralaisen kriteerit asumisen tasoon ovat usein matalammat: siistikuntoinen ja turvallisen oloinen asunto riittää hyvin. (Orava & Turunen 2013, 53 & 134.) Vuokralaisten erilaisista tarpeista ja asunnon käyttötar- koituksista johtuen liian suuria yleistyksiä sijoitusasuntojen remointitarpeen ja varus- telun suhteen ei kannata tehdä. Minimivaatimuksena voidaan kuitenkin *Hyvän vuokrata- van* mukaan pitää sitä, että huoneisto on lämmin ja että siellä olevat laitteet ovat toimi- via. Pienten keskihintaisten asuntojen kohdalla ei vuokratuoton kannalta ole taloudelli- sesti kannattavaa tehdä kovin kalliita remontteja, sillä usein pelkällä maalauksella tai vähäisellä pintaremontilla voi saada aikaan ihmeitä. (Vuokraturva 2014b.) Vanhasta ja hieman kuluneesta asunnosta saa helposti hyvän, kun vaihtaa vanhan lattian tilalle esi- merkiksi laminaatin, uusii keittiön vetimet tai maalaa välitilan kaakelit (Orava & Turu-

nen 2013, 53). Tärkeää on pitää huolta, että asunto on siivottu kunnolla. Varsinkin peseytymistilojen siisteys on Vuokraturvan mukaan huomattu tärkeäksi asuntoa esiteltäessä. Vuokraturvan mukaan on myös havaittavissa jonkinasteista vaatimustason kasvua asunnossa käytettyjen pintamateriaalien ja yleisen viimeistelyn suhteen. Niinpä pienellä pintamateriaalien kohennuksella voi olla vaikutusta asunnon kysyntään. Tällä on erityisen paljon merkitystä alueilla, joissa huoneistoista maksettavat vuokrat ovat merkittävästi keskimääräistä suurempia. (Vuokraturva 2014b.)

Remonttia ja korjauksia tehtäessä on tärkeää muistaa niistä koituvien kustannusten vähennys vuokratuloista sen mukaan onko kyseessä perusparannus, vuosikorjaus vai huoneiston hankinnan yhteydessä tehty korjaus.

#### **4.4 Taloyhtiön remontit**

Sijoitusasunnon hankintaa arvioitaessa on tärkeää ottaa huomioon myös taloyhtiön tulevat remontit. Remonttien vaikutus sijoittajan tuottoon on merkittävä varsinkin silloin, kun kohde on tarkoitus pitää useita vuosia tai jopa vuosikymmeniä (Orava & Turunen 2013, 105). Remontit ovat osa normaalia taloyhtiön arkea. Rakennukset kuluvat ja siksi niitä on korjattava ja kunnostettava säännöllisesti. Remontit voidaan yleisesti luokitella sen perusteella, halutaanko rakennusten alkuperäistä tasoa ylläpitää vai parantaa. Peruskorjauksessa rakennusten alkuperäistä tasoa ylläpidetään, perusparannuksessa alkuperästä tasoa parannetaan ja uudistuksella taloyhtiöön tuodaan täysin uusia ominaisuuksia, kuten hissi. (Isännöintiliitto.)

Silloin, kun remontista hyötyy koko taloyhtiö eli kaikki osakkaat, tulee kaikkien osallistua yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kustannuksiin, vaikka remontti ei suoranaisesti koskettaisikaan omaa asuntoa. Osakkaan osuus remontin kustannuksista muodostuu taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätyn maksuperusteen mukaan, yleensä remonttien kulut jaetaan pinta-alan mukaan (Orava & Turunen 2013, 106). Yhtiökokous päättää, miten remontti rahoitetaan. Laina rahoitetaan tyypillisimmin lainalla, mutta ainakin osa remontista voidaan rahoittaa myymällä taloyhtiön omaisuutta kuten asuntoja ja liiketiloja tai maata. Osakkaat maksavat taloyhtiön ottaman lainan pääoma- eli rahoitusvastikkeena tai lainaosuussuorituksena. Lainaosuussuorituksella osakas voi kertosuori-

tuksena maksaa, yhtiöjärjestyksen niin määrätessä, osuutensa remontista sen jälkeen, kun taloyhtiö on ottanut remonttiin lainan. (Isännöinti-liitto.)

Yksi pelätyimmistä remonteista on linjasaneeraus eli ns. putkiremotti, jossa koko rakennuksen vesi- ja viemäriputket kunnostetaan tai uusitaan kokonaan. Samalla usein uusitaan myös sähköt. (Orava & Turunen 2013, 112-113.) Alla olevasta taulukosta 3. on nähtävissä linjasaneerauksen vaikutus jyvaskyläläisen keskivertoyksion ja kaksion vuokratuottoon vuositasonalla. Vuokratuotto on laskettu kappaleessa 3.1 esitetyllä vuokratuoton laskentakaavalla. Huomioon ei tässä tapauksessa ole otettu muita remonttikuluja. Yksion vuokratuotto putoaa 1,2 % - yksikköä ja kaksion 1,47 % - yksikköä. Taulukosta ilmenee hyvin myös taloyhtiön remonttien vaikutus pinta-alaltaan suurempiin asuntoihin: siinä missä kaksion vuokratuotto oli ennen linjasaneerausta yksiötä suurempi, tuottaa se linjasaneerauksen jälkeen yksiötä vähemmän.

Taulukko 5. Linjasaneerauksen vaikutus asunnon vuokra-tuottoon.

JYVÄSKYLÄ	m <sup>2</sup>	Myyntihinta	Vuokra € / m <sup>2</sup>	Vuokra € / kk	Hoitovastike*	Linjasaneeraus**	Tuotto ennen	Tuotto jälkeen
YKSIÖT	32	87 066,9 €	16,81 €	537,77 €	121,9 €	20 800,00 €	5,62 %	4,55 %
KAISIOT	51	107 932,6 €	14,08 €	718,14 €	194,3 €	33 150,00 €	5,71 %	4,39 %
*Hoitovastike 2012	3,81 €	€ / m <sup>2</sup>				** Linjasaneeraus, muu Suomi € / m <sup>2</sup>		650 €

Linjasaneerauksen, kuten muidenkin remonttien, etuna on se, että remontin jälkeen ovat vedeneristeet nykystandardien ja vaatimusten mukaiset ja samalla kylpyhuoneen ulkoasu päivittyy. Varsinkin pienemmissä asunnoissa saneeraus saattaa nostaa asunnon arvoa jopa remontin verran. Toisaalta remontin kustannuksia lisää vuokrauskelvoton asunto ja sitä kautta menetetyt vuokratulot. (Orava & Turunen 2013, 113.)

## 5 Vuokraustoiminta

Vuokraustoimintaa säätelevä laki määräytyy huoneiston pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Siinä tapauksessa, kun vuokralaiselle korvausta vastaan luovutettavaa rakennusta tai rakennuksen osaa käytetään asuinkäyttöön, on kysymys asunnon vuokraamisesta ja tällöin vuokraukseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta. Lakia asunnonvuokrauksesta sovelletaan myös silloin, vaikka osa huoneistosta on muussa kuin asuinkäytössä, kunhan huoneistoa kuitenkin pääasiallisesti käytetään asumistarkoitukseen. (Suomen Vuokranantajat c.)

Vuokraustoiminta kuuluu olennaisena osana asuntosijoittamiseen. Sijoittajasta tulee asunnon oston myötä myös vuokranantaja. Monelle vuokralaiselle vuokra-asuminen on mieluisin tapa asua ennen kaikkea sen joustavuuden takia. Yhä useammat ihmiset, etenkin nuoret, eivät voi tai edes halua sitoutua pitkiin velkasuhteisiin ja omistaa asuntoaan. Markkinat tarvitsevat vuokra-asuntoja toimiakseen tehokkaasti. (Taloyhtiö.net.) Varsinkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa on krooninen alitarjonta vuokra-asunnoista, joka aiheuttaa korkean vuokratason. Asuntosijoittamista voidaan pitää eetisenä tapana sijoittaa. Sijoittaja tarjoaa halukkaille vuokra-asuntoja, lisäten tarjontaa ja sitä kautta auttaa madaltamaan vuokratasoa. Yhden asuntosijoittajan vaikutus vuokramarkkinoiden tasapainoon on kuitenkin hyvin rajallinen. Ongelma onkin ennen kaikkea rakenteellinen, sillä vuokra-asuntojen kysyntään tehokkain ratkaisu on uusien asuntojen rakennuttaminen. Lisäksi vuokranantajan näkökulmasta vuokraustoiminnan tulisi olla kannattavaa: vuokratuoton tulee kattaa vuokrauksen aiheutuneet kulut ja antaa tuottoa sijoitetulle pääomalle (Taloyhtiö.net). Painetta vuokraan aiheuttavat luonnollisesti myös asuntojen hinnat, jotka nekin ovat korkealla tasolla.

Vuokralaisen intresseissä on puolestaan saada maksamansa vuokran vastineeksi sovittua vastaava asunnon ja tarpeitaan vastaava turvattu vuokrasuhde. Vuokranantaja luovuttaa asuntonsa vuokralaisen käyttöön ja vuokralainen perustaa kotinsa kyseiseen asuntoon. Molemmien puolinen luottamus ja avoimuus ovat tärkeitä tekijöitä onnistuneessa vuokrasuhteessa. (Taloyhtiö.net.) Vuokranantajan on kuitenkin kannattavaa suojata selustansa tietyillä toimenpiteillä vuokraustoiminnan sujuvuuden ja kassavirran varmistamiseksi. Samalla huolehditaan myös vuokralaisen oikeuksista. Jos vuokraus-

toiminnan hallinnointi ei kiinnosta sijoittajaa, on asunnon vuokraus tietysti mahdollista ulkoistaa. Ulkopuolinen toimija kuitenkin veloittaa palvelustaan, mistä luonnollisesti aiheutuu lisää tuottoon vaikuttavia kuluja. Toisaalta kuluja ja vuokratulon menetyksiä voi aiheuttaa myös huolimattomasti toteutettu asunnon vuokraus.

## 5.1 Vuokrasopimus

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen huolellinen pohtiminen kannattaa. Sopimuksessa tulisi noudattaa sekä lakia että hyvää vuokratapaa. Sopimuksessa on huomioitava monia seikkoja, joiden avulla varmistetaan tuoton saavuttaminen. Kun sovitaan vuokrasta ja vuokrankorotuksista sekä muista erilliskorvauksista, tulee päätökset tehdä taskulaskinta käyttäen ja lähitulevaisuuden korjaustarpeita silmällä pitäen. Kannattaa myös huomioida, että kun myös vuokralainen kokee ehdot reiluiksi, saa se hänet pysymään vuokralaisena mahdollisimman pitkään. (Suomen vuokranantajat c).

Hyvä sopimus on tehty kirjallisesti ja se selkeä ja yksiselitteinen. Jos sopimukseen sisältää normaalista poikkeavia erityisehtoja, kannattaa varmistua siitä, että molemmat osapuolet ovat ymmärtäneet ehtojen sisällön samalla tavalla. (Suomen vuokranantajat c.) Vuokrasopimuksen tekoon löytyy myös valmiita pohjia. Yleisesti kannattaa kuitenkin kiinnittää huomiota itse tehdyn sopimuksen sanamuotoihin tai valmiin pohjan valintaan, sillä epäselvä sopimus tulkitaan riitatilanteessa yleensä laatijan vahingoksi. (Orava & Turunen 2013, 169.)

Vuokrasopimuksen tulisi sisältää vähintäänkin seuraavat kohdat:

- vuokranantaja
- vuokralainen
- vuokrauskohde
- vuokra-aika
- vuokran suuruus
- vuokrankorotusehdot
- vakuus
- muut ehdot

Vuokrasopimuksen molemmista osapuolista niin vuokranantajasta kuin vuokralaisesta, tulee merkitä riittävät tunniste- ja yhteystiedot, jotta osapuolet voivat tarpeen vaatiessa ottaa yhteyttä. Myös vuokrauskohde on määritettävä. Sopimuksen tulisi sisältää ainakin kohteen osoite, huoneiston tyyppi, pinta-ala sekä muut tilat, joihin sopimus tuottaa käyttöoikeuden sekä näiden tilojen käyttötarkoitus. Vuokranantajan tulisi informoida vuokralaista viimeistään vuokrasopimuksessa tai sitä tehtäessä, mihin hänen oikeutensa antaa huoneisto vuokralle perustuu. Vuokralleanto-oikeus voi perustua esimerkiksi joko asunnon omistusoikeuteen tai vaihtoehtoisesti omaan vuokrasopimukseen perustuvaan jälleenvuokraamisoikeuteen. (Vuokraturva 2014c; Orava & Turunen 2013, 168)

Molempien osapuolten oikeuksien kannalta onkin tärkeää dokumentoida huoneiston kunto mahdollisimman huolellisesti. Asunnossa suoritetaan niin sanottu sisäänmuuttotarkastus, jossa asunnon puutteet kirjataan paperille, jonka sekä vuokralainen että vuokranantaja allekirjoittavat (Orava & Turunen 2013, 171). Vuokralainen ei näin joudu vastuuseen sellaisista virheistä tai puutteista, jotka olivat huoneistossa jo ennen vuokrasuhteen alkua. Myös vuokranantaja pystyy tarpeen tullen osoittamaan, että vuokralaisen toiminta on aiheuttanut asunnon vaurioitumisen. Vastaavasti vuokrasopimuksen päättyessä suoritetaan poismuuttotarkastus, ennen kuin asukkaalle palautetaan mahdolliset vakuudet. (Vuokraturva 2014c.)

## **5.2 Vuokralaisen valinta**

Huolellinen vuokralaisen valinta säästää asuntosijoittajan harmilta ja vaivalta tulevaisuudessa. Tasainen ja varma vuokratulo on sijoittajalle yksi tärkeimmistä asioista, niinpä sijoittajan tulisi vuokralaisen valinnassa ensisijaisesti varmistaa, että vuokralainen todella kykenee maksamaan vuokransa ajallaan (Orava & Turunen 2013, 161).

Vuokralaista valittaessa tulisi kiinnittää huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin:

- muuton syy
- vuokralaisen maksukyky
- luottotietojen tila

- vuokralaisehdokkaan käyttäytyminen

Muuton syynä voi olla vaikkapa muutos elämäntilanteessa, esimerkiksi opiskelujen alkaminen tai parisuhteen päättyminen. Sen perusteella voidaan myös arvioida vuokrasuhteen kestoa, eli etsiikö vuokralainen vain lyhytaikaista majoitusta vai pysyvämpää asuinpaikkaa. Maksukyvyn varmistamiseksi vuokralaiselta saa tiedustella onko hänellä työpaikka ja millaiset tulot hänellä on. Jos vastauksena saa epämääräisiä selityksiä, kannattaa ehdokasta harkita uudemman kerran. Luottotiedot tulee aina tarkistaa, vaikka vuokralaisehdokas tuntuisi kuinka luotettavalta. Niiden avulla voidaan varmistaa, että ehdokas puhuu totta. Jos ehdokas on myöntänyt omaavansa muutaman merkinnän, mutta niistä on jo aikaa ja ne ovat pienehköjä, ei hakijaa pelkästään tämän perusteella kannata sulkea pois. Jos taas ehdokas vähättelee merkintöjen määrää tai summaa, kannattaa jatkaa etsintää. Potentiaaliset vuokralaiset on hyvä pyrkiä tapaamaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Keskustelutilanteessa kannattaa kiinnittää huomiota myös siihen, miten ehdokas käyttäytyy vastaustilanteessa. Vuokralaista etsiessä kannattaa kuitenkin muistaa, että tarkoituksena on etsiä vuokralainen, ei palkata hakijaa töihin. Se, että vuokralainen maksaa vuokran ajallaan ja asuu asunnossa siististi, riittää. (Orava & Turunen 2013, 161-164.)

Vuokralaisia on vaikea tarkasti luokitella, mutta erilaisia vuokralaisryhmiä ovat mm. opiskelijat, työssä käyvät nuoret, eläkeläiset, eronneet, pariskunnat ja luottotietonsa menettäneet (Orava & Turunen 2013, 147).

### 5.3 Vuokratason määrittäminen

Asunnon vuokran määrittäminen oikealle tasolle on ensiarvoisen tärkeää. Asunnon vuokran tulisi vastata mahdollisimman tarkasti alueen yleistä markkinatasoa. Sekä liian matala että liian korkea vuokra aiheuttavat sijoittajalle usein vuokratulon menetystä. Siinä missä liian matala vuokra syö sijoitukselle saatavaa tuottoa, liian korkea vuokra aiheuttaa sen, että asunto on pahimmassa tapauksessa tyhjillään osan vuodesta, koska korkea hinta karkottaa vuokralaiset tai aiheuttaa vaihtuvuutta. Markkinavuokran selvittämisessä kannattaa hyödyntää internetiä. Ajankohtaista markkinatietoa saa mm. asun-



nonvälityspalveluista Vuokraovi.com ja Oikotie.fi, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen Asuntojenvuokrat.fi palvelusta, Tilastokeskuksen sivuilta sekä esim. kiinteistön- ja vuokravälittäjiltä. Tilastokeskuksen aineiston kohdalla on hyvä muistaa, että tilaston data sisältää osittain myös asumistukia saavat asunnot, jotka ovat keskimääräistä edullisempia. Myös keskiarvoihin kannattaa suhtautua varovaisuudella, ja etsiä niiden tueksi myös muuta informaatiota alueen markkinatasosta. (Orava & Turunen 2013, 152-153.)

## 6 Asuntosijoittamisen riskit

Kuten kaikkiin sijoitusmuotoihin, myös asuntosijoittamiseen liittyy riskejä. Kaikilla asuntosijoittajilla ei ole samanlainen tausta, joten kaikki riskit eivät kosketa kaikkia asuntosijoittajia. Riskit vaihtelevat mm. sijoittajan kokemuksesta ja osaamisesta, velkavivusta, asuntojen sijainnista, koosta tai kunnosta tai vuokralaisen valinnasta riippuen. On kuitenkin olemassa myös riskejä, jotka eivät ole asuntosijoittajan itsensä minimoitavissa. (Orava & Turunen 2013, 197.)

### 6.1 Korkoriski

Runsaasti velkavipua käyttävälle asuntosijoittajalle yksi suurimmista riskeistä on korkotason nousu. Korkojen noustessa nousevat lainanhoidon kustannukset. Matalien korkojen aikana suurikaan velkataakka ei tunnu niin raskaalta ja matalat korot hämärtävät helposti käsitystä korkotasosta. (Orava & Turunen 2013, 201)

Alla olevasta taulukosta 6 on nähtävissä, mitä tapahtuu asuntoon sijoitetun oman pääoman tuotolle, jos lainan korko nousee 5 % - yksikköä kahdesta prosentista seitsemään prosenttiin. Talouselämän artikkelin mukaan pääkaupunkiseudun ja Tampereen seudun pankkien uusien lainojen keskikorko 4.2.2014 oli 2,32 % (Talouselämä 2014). Esimerkiasuntona on käytetty Asuntojen.hintatiedot.fi - ja Asuntojen.vuokrat.fi - internetpalveluista kerättyjen tietojen perusteella muodostettua Helsingin keskiverto-yksiötä. Oman pääoman tuotto-prosentti on laskettu kappaleessa 3.1 esitetyn kaavan mukaan. Vuokratulosta on vähennetty vain asunnon vastike- ja korkomenot, ei itse lainan lyhennystä, sillä maksettu lyhennys kasvattaa sijoittajan varallisuutta. Koska myös lyhennys on kuitenkin maksettava joka kuukausi, on taulukkoon laskettu myös ns. nettokassavirta. Esimerkin kohdalla nettokassavirta muodostuu negatiiviseksi jo 3 % korolla. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että sijoitus olisi tappiollinen. Sijoittajan on kuitenkin maksettava erotus pankille. Korkokulu on laskettu ensimmäiselle laina-erälle. Pääomaveroa ei laskelmassa ole huomioitu.

Taulukko 6. Koronnousun vaikutus asuntoon sijoitetun oman pääoman tuottoon

<b>Yksiö Helsinki</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>Yksiö Helsinki</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>Yksiö Helsinki</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
<b>Laina-aika 20 vuotta</b>		<b>Laina-aika 20 vuotta</b>		<b>Laina-aika 20 vuotta</b>	
Ostohinta	159 640,60 €	Ostohinta	159 640,60 €	Ostohinta	159 640,60 €
Oma pääoma 30 %	47 892,18 €	Oma pääoma 30 %	47 892,18 €	Oma pääoma 30 %	47 892,18 €
Velkaosuus 70 %	111 748,42 €	Velkaosuus 70 %	111 748,42 €	Velkaosuus 70 %	111 748,42 €
Vuokra € / kk	729,30 €	Vuokra € / kk	729,30 €	Vuokra € / kk	729,30 €
Vastike € / kk	-114,30 €	Vastike € / kk	-114,30 €	Vastike € / kk	-114,30 €
Korkokulu 2%	-186,25 €	Korkokulu 3%	-279,37 €	Korkokulu 4%	-372,49 €
<b>Vuokratuotto</b>	<b>428,75 €</b>	<b>Vuokratuotto</b>	<b>335,63 €</b>	<b>Vuokratuotto</b>	<b>242,51 €</b>
<b>Lyhennys</b>	<b>-379,07 €</b>	<b>Lyhennys</b>	<b>-340,38 €</b>	<b>Lyhennys</b>	<b>-304,68 €</b>
<b>Nettokassavirta</b>	<b>49,68 €</b>	<b>Nettokassavirta</b>	<b>-4,75 €</b>	<b>Nettokassavirta</b>	<b>-62,17 €</b>
<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>10,7 %</b>	<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>8,4 %</b>	<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>6,1 %</b>
<b>Yksiö Helsinki</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>Yksiö Helsinki</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>	<b>Yksiö Helsinki</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>
<b>Laina-aika 20 vuotta</b>		<b>Laina-aika 20 vuotta</b>		<b>Laina-aika 20 vuotta</b>	
Ostohinta	159 640,60 €	Ostohinta	159 640,60 €	Ostohinta	159 640,60 €
Oma pääoma 30 %	47 892,18 €	Oma pääoma 30 %	47 892,18 €	Oma pääoma 30 %	47 892,18 €
Velkaosuus 70 %	111 748,42 €	Velkaosuus 70 %	111 748,42 €	Velkaosuus 70 %	111 748,42 €
Vuokra € / kk	729,30 €	Vuokra € / kk	729,30 €	Vuokra € / kk	729,30 €
Vastike € / kk	-114,30 €	Vastike € / kk	-114,30 €	Vastike € / kk	-114,30 €
Korkokulu 5%	-465,62 €	Korkokulu 6%	-558,74 €	Korkokulu 7%	-651,87 €
<b>Vuokratuotto</b>	<b>149,38 €</b>	<b>Vuokratuotto</b>	<b>56,26 €</b>	<b>Vuokratuotto</b>	<b>-36,87 €</b>
<b>Lyhennys</b>	<b>-271,87 €</b>	<b>Lyhennys</b>	<b>-241,86 €</b>	<b>Lyhennys</b>	<b>-214,52 €</b>
<b>Nettokassavirta</b>	<b>-122,49 €</b>	<b>Nettokassavirta</b>	<b>-185,60 €</b>	<b>Nettokassavirta</b>	<b>-251,38 €</b>
<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>3,7 %</b>	<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>1,4 %</b>	<b>Oman pääoman tuotto</b>	<b>-0,9 %</b>

Korkoriskiä on mahdollista pienentää valitsemalla korkovaihtoehtoksi kiinteä korko. Tällöin asuntosijoituksen tuotto voidaan laskea tarkasti, olettaen, että muut muuttujat pysyvät ennallaan, sovitulle korkojaksolle. Toinen tapa on ostaa pankilta kertasummalla korkokatto, jolla varmistetaan, ettei viitekorko nouse tietyn rajan yli. Myös maltillinen velkavipu ja vararahasto pienentävät korkoriskiä. Jos velkavipu on alle 50 %, on korkojen nousun vaikutus suhteellisen pieni. Tiukan paikan tullen voidaan vararahaston avulla taas velkataakkaa keventää. (Orava & Turunen 2013, 201-203.)

## 6.2 Hintariski

Hintariskillä tarkoitetaan yksinkertaisesti asunnon arvon alenemista esimerkiksi asuntomarkkinoiden notkahduksesta johtuen. Ensisijaisesti kassavirtaan keskittyvälle sijoittajalle asunnon hinnan pudotus ei ole niin suuri riski kuin esimerkiksi arvonnousuun keskittyvälle ”flippaajalle”. Kassavirtasijoittaja menettää asunnon arvon laskiessa toki lisätuoton, mutta vuokratassavirtaan se ei vaikuta. On tietysti tärkeää, ettei arvo laske alle ostohinnan, sillä muuten sijoittaja kärsii pääomatappiota realisoidessaan asunnon. Hintariskin vaikutusta kannattaa kuitenkin pohtia, jos on lähiaikoina ostamassa tai myymässä asuntonsa, ottamassa lisää lainaa tai velan osuus on yli 70 % markkina-

arvosta. Hintariskiltä voi suojautua sijoittamalla asuntoihin juuri kassavirran eikä arvonnousun takia. Lisäksi velan osuus kannattaa pitää omaan varallisuuteen verrattuna realistisella tasolla. (Orava & Turunen 2013, 199-201.)

### 6.3 Tyhjien kuukausien riski

Jokaiselle asuntosijoittajalle tulee eteen kuukausia, jolloin vuokratulo jää saamatta, koska asunto on tyhjiään. Vuokratulon menetys vaikuttaa oleellisesti vuokratuottoon, sillä vastike ja korkomenot on maksettava kaikesta huolimatta. Asunnon mahdollisimman suuri vuokrausaste voidaan varmistaa valitsemalla sijoituskohteiksi sellaisia kohteita, jotka sopivat mahdollisimman monelle vuokralaiselle. Asunnon vuokrattavuuteen vaikuttavat edellisessä kappaleissa läpikäytyt sijoitusasunnon valintakriteerit kuten asunnon koko, sijainti, vuokrataso ja asunnon kunto. (Orava & Turunen 2013, 203-204.)

### 6.4 Vuokralaisriski

Kuten kappaleessa 5.2 tuli esille on vuokralaisen valinta tehtävä huolellisesti. Suomalaiset ovat yleisesti ottaen tunnollisia ja omaavat korkean maksumoraalin, joten vuokrat maksetaan suhteellisen sääntillisesti. Myös ns. asunnontuhoajat ovat Oravan ja Turusen mukaan harvinaisuus. Tarkistamalla potentiaalisen asunnon luottotiedot ja tapaamalla heidät henkilökohtaisesti voidaan kuitenkin vähentää riskiä siitä, että vuokralainen jättäisi vuokran maksamatta. Asunnon tuhoamiselta voidaan puolestaan suojautua sisällyttämällä vuokrasopimukseen vakuusehto, jonka mukaan vuokralainen maksaa määrätyn summan, yleensä 1-2 kuukauden vuokran, ennen asuntoon muuttoa. Vakuudesta voidaan sitten myöhemmin maksaa joko vuokralaiselta rästiin jääneet vuokran tai asunnon pilaamisesta aiheutuneen remontin. (Orava & Turunen 2013, 204-205.)

### 6.5 Muita riskejä

Edellä mainittujen lisäksi on hyvä ainakin tiedostaa myös seuraavat asuntosijoittamiseen liittyvät riskit. *Vuokratasoriski* muodostuu, kun asunnosta pyydetään liian korkeaa vuokraa markkinatasoon verrattuna, joka aiheuttaa joko tyhjiä kuukausia tai suurta vaihtuvuutta. *Vastikeriskin* aiheuttaa asunnosta maksettavan vastikkeen nousu. Riski

kohdistuu vuokratuottoon. *Remonttiriski* muodostuu, jos taloyhtiön remontteihin ei ole osattu varautua tai niiden vaikutusta tuottoon on aliarvioitu. Myös remonttiriski kohdistuu vuokratuottoon. *Pankkiriskin* seurauksena rahoituksen saatavuus vaikeutuu merkittävästi ja vaikeuttaa uusien kohteiden hankintaa. Riski kohdentuu sijoittavan sijoitus-toiminnan volyymin kasvattamiseen. Asuntosijoittamiseen vaikuttavia *poliittisia riskejä* ovat mm. verojen korottaminen, korkojen verovähennysoikeuden tai opintotukien leikkaaminen. Poliittisia riskejä esiintyy myös alueellisesti: oppilaitoksen lakkauttamisella tai opiskelijamäärien vähentämisellä voi olla vaikutus sijoitukseen. (Orava & Turunen 2013, 207-210.)

## 7 Investointikohteen etsintä

Koska arvonnousua on vaikeampi ennustaa ja sitä kautta laskea, keskitytään tässä kappaleessa vertailemaan kohteiden vuosittaista vuokratuottoa. Investointikohteen valintaprosessi alkaa kaupungin valinnalla. Kuten kappaleessa 3.1. todettiin, ovat Pellervon taloustutkimuskeskuksen ennusteen mukaan aluekriteerit huomioon ottaen parhaimmat sijoituskaupungit Jyväskylä, Rovaniemi ja Seinäjoki. Helsinki oli sijalla neljatoista. Sijoittaja itse asuu pääkaupunkiseudulla, joten Jyväskylä on kärkikolmikosta sijainniltaan läheisin. Helsingistä Jyväskylään matkaa on noin 270 kilometriä, Seinäjoelle 350 kilometriä ja Rovaniemelle 830 kilometriä. Viiden kärjestä löytyvät myös Vaasa ja Lahti. Jyväskylän lisäksi myös Lahti on lyhyen välimatkansa (110 km) vuoksi varteenotettava kaupunki sijoituskohteeksi. Näiden kahden rinnalle valittiin pääkaupunkiseudulta vertailukohteiksi Helsinki. Tuntematta sen paremmin niin Lahtea kuin Jyväskylää, päätettiin potentiaaliset kohteen rajata keskustan tuntumaan. Myös Helsingissä kohteita etsittiin keskustan läheisyydestä. Vaikka keskustan kohteista joutuu yleensä maksamaan hieman korkeamman hinnan, on vuokratuotto keskustassa yleisesti varmemmalla pohjalla, niiden paremman vuokrattavuuden ja neliövuokran takia.

Seuraavaksi määriteltiin millaista asuntoa etsitään. Haku päätettiin rajata kerrostal-osakkeisiin ja yksiöihin, sillä yksiöiden tarjoama vuokratuotto on usein muita asuntokoja parempi ja kysyntä suurin. Lisäksi yksiön vaatima alkupääoma on pienempi. Tämän jälkeen tehtiin päätös budjetista. Tutkailemalla hieman kaupunkien asuntomarkkinoita, selvisi, että Lahdesta ja Jyväskylästä on mahdollista löytää yksiö alle 100.000 euron, niinpä näiden kahden kaupungin kohdalle rajaksi asetettiin kyseinen summa. Helsingissä puolestaan alle 100.000 löytyi vain muutama asunto ja nekin rajatun alueen ulkopuolelta, joten rajaa nostettiin 150.000 euroon.

Kohdetta etsittiin 21.4. - 8.5.2014 välisenä aikana selaamalla kahden eri asunnonhakupalvelun kohteita. Kyseiset hakupalvelut olivat Oikotie.fi ja Etuovi.com. Tarkastelujakson aikana kriteereihin sopivia asuntoja löytyi Jyväskylästä kaksi kappaletta, Lahdesta viisi ja Helsingistä 12 kappaletta. Helsingin kohteista rajattiin edelleen, jolloin lopulliseen arviointiin päätyi Helsingistä 5 asuntoa. Kaikkien asuntojen tiedot syötettiin Excel-taulukkoon (liite 1). Kohteista kirjattiin ylös kaupunginosa, osoite, neliömäärä, vela-

ton myyntihinta, neliöhinta, rakennusvuosi, kunto, putkiremontti, mahdollinen kuukausivuokra sekä muuta huomioitavaa. Osassa kohteista oli velka-osuutta sekä siitä johtuvaa rahoitusvastiketta, mutta asunnoista päätettiin maksaa velaton myyntihinta, joten näitä ei ole tässä kohtaa tarpeen huomioida. Tämän jälkeen samojen hakupalveluiden kautta etsittiin vuokralle tarjottavia asuntoja kyseisiltä alueilta. (liite 2). Näin kohteille saatiin laskettua potentiaalinen vuokratuotto.

Verrattain suuressa määrässä kohteista oli putkiremontti jo alkanut tai suunnitteilla. Vaikka yleisen mielipiteen mukaan asuntosijoittajan kannattaa välttää putkistosaneerauksen joutuvia asuntoja, oli vertailujoukossa kuitenkin usea tällainen kohde. Saneerauksen kuluarvio laskettiin Kiinteistöliiton syksyn 2013 Korjausrakentamisbarometrin alustavien tulosten mukaan. Sen mukaan putkiremonttien hintahaitari on laaja: 80 prosenttia pääkaupunkiseudulla raportoiduista putkiremonteista oli kokonaiskustannuksiltaan vaihteluvälillä 400 - 950 €/neliö. Vastaava luku muualla Suomessa oli 100 - 650 €/neliö. Barometrin mukaan mediaaniluvut olivat pääkaupunkiseudulla 740 €/neliö ja muualla 500 €/neliö. (Kiinteistöliitto 2013.) Koska arviot haluttiin tehdä mieluummin ylä- kuin alakanttiin, laskettiin putkistosaneerausten kustannukset maksimin mukaan, eli Helsingissä 950 €/neliö ja Jyväskylässä ja Lahdessa 650 €/neliö. Saatujen tulo- ja menoarvioiden perusteella kohteille laskettiin vuotuinen vuokratuotto. Vuokratuoton laskennassa ei ole huomioitu veroja. Tulonhankkimiskulujen vähentämisen jälkeen saadusta vuokratulosta tulee maksaa pääomaveroa 30 % 40.000 euroon asti ja 32 % ylimenevältä osalta.

## 7.1 Jyväskylän kohteet

Kuten taulukosta 7. on nähtävissä, löytyi Jyväskylästä varteenotettavia keskusta-yksiöitä vain kaksi kappaletta.

Taulukko 7. Jyväskylän vertailukohteet

Kohde	Kaupunginosa	Osoite	m <sup>2</sup>	Velaton myyntihinta	Neliöhinta €	Hoito-vastike	Hoito-vastike €/neliö	Rak.-vuosi	Kunto	Putki-remontti
Jyväskylä A	Holsti	Lohitie 3	34,5	96 000,00 €	2 782,61 €	117,30 €	2,90 €	1988	tyyd.	ei
Jyväskylä B	Keskusta	Yliopistonk. 20	24	75 000,00 €	3 125,00 €	84,00 €	3,50 €	1961	tyyd.	ei

Asunto A on hieman keskustan ulkopuolella sijaitseva 34,5 neliön yksiö, jonka velaton myyntihinta on 96.000 euroa. Vuokramarkkinoilta A:ta kooltaan vastaavia asuntoja löytyy kaksi. Niiden neliövuokran keskiarvo on 16,5 €. Toinen asunnoista on hyväkuntoinen ja toinen tyydyttävässä kunnossa. Ennen asunnon vuokrausta tehdään asuntoon pintaremonttia. Remonttiin varataan 4000 euroa. Asuntoon tehdyn remontin jälkeen asunto voitaisiin luokitella hyväkuntoiseksi, joten siitä olisi realistista pyytää noin 17,10 €/neliöltä eli 590 euroa. Vuokratuotoksi muodostuisi näillä luvuilla mukava 5,41 %.

24 neliön asunto B sijaitsee aivan keskustassa. Sen velaton myyntihinta on 75.000 euroa. Asunto on muuten tyydyttävässä kunnossa, mutta kylpyhuone on hiljattain uusittu. Asuntoon on tulossa LVIS - saneeraus, jonka hankesuunnittelu on alkamaisillaan. Toetus on siis todennäköisesti noin 1-2 vuoden päästä. Vastaavanlaisia pienempiä yksiöitä oli keskustan alueella vuokrattavana neljä kappaletta. Asuntojen neliövuokran keskiarvo on 20,2 €. Pintaremontin jälkeen asunnosta olisi realistista pyytää vuokraa 500 euroa kuukaudessa. Asuntoon on varattu remonttivaraa 25.000 euroa, josta noin 15.600 euroa menee LVIS - saneeraukseen ja loput pintaremonttiin ja muihin kuluihin. Näillä luvuilla vuokratuotoksi tulisi 4,92 %.

## 7.2 Lahden kohteet

Lahdessa potentiaalisia kohteita oli Jyväskylää enemmän, yhteensä viisi kappaletta.

Taulukko 8. Lahden vertailukohteet

Kaupunki	Kaupungin-osa	Osoite	m <sup>2</sup>	Velaton myyntihinta	Hoito-vastike	Rak.-vuosi	Kunto	Putki-remontti
<b>Lahti A</b>	Keski-Lahti	Vesijärvenk. 10	31	122 943,00 €	150,50 €	1991	uusi	ei
<b>Lahti B</b>	Keskusta	Karjalank. 6	36	89 000,00 €	131,40 €	1938	tyyd.	1989
<b>Lahti C</b>	Paavola	Saimaank. 66	33	93 000,00 €	102,30 €	1988	hyvä	ei
<b>Lahti D</b>	Paavola	Karjalank. 39	25	50 000,00 €	88,70 €	1966	tyyd.	ei
<b>Lahti E</b>	Keski-Lahti	Vuorikatu 37	46,5	106 675,00 €	197,80 €	1937	hyvä	1990

Kohde A on keskustassa sijaitseva täysin saneerattu 31 neliön asunto. Asunnon velaton myyntihinta ylittää asetetun 100.000 euron rajan, mutta vertailun vuoksi haluttiin ottaa mukaan ns. vaivaton asunto, joka ei vaadi näin alkuun minkäänlaista remonttia. Samasta talosta on tarjolla vuokrattavaksi hieman isompi asunto, jonka vuokrapyyntö on 690 € kuussa. Kohteen A potentiaalinen vuokra on laskettu tämän asunnon neliövuokran



mukaan ja pyöristetty lähimpään tasalukuun. Vuokratuottoa laskettaessa on otettu huomioon asuntoon kohdistuva laina-osuus 4693,15 € sekä 3000 euroa remonttivaraa seuraavalle 10 vuodelle. Asunto A antaa vuokratuotoksi 4,39 %.

Kohde B on tyydyttävässä kunnossa oleva 36 neliön yksiö. Kyseessä on pienkerrostalo, joka on peruskorjattu vuonna 1989. Myyntihintaan on lisätty remonttivaraa 10.000 € (10 vuotta), joista heti remonttiin käytettäisiin n. 5000 euroa. Saman talon hieman isommasta asunnosta pyydetään vuokraa 510 euroa kuussa. Asunnosta pyydettyä neliövuokra on reilusti alle alueen keskiarvon, vain noin 11,70 €. Pelkästään tämän perusteella potentiaalisen kohteen B vuokraksi tulisi 421,20 €. Pintaremontin jälkeen asunnosta voisi pyytää ainakin 15 €/neliö, jolloin asunnon vuokraksi muodostuisi 540 €/kk. Edellä mainituilla luvuilla asunnon vuokratuotoksi tulee 4,87 %.

Kohde C sijaitsee keskustan läheisyydessä Paavolassa. Asunto on hyväkuntoinen 33 neliön yksiö. Asunto on parhaillaan vuokrattuna 550 eurolla kuukaudessa. Tämä tekee neliövuokraksi 16,7 €, joka on lähellä alueen keskiarvoa. Vuokratuotoksi tulee 5000 euron remonttivaralla 5,38 %.

Myös kohde D sijaitsee Paavolassa. Asunnossa on 25 neliötä. Sen pyyntihinta on verrattain alhainen, vain 50.000 euroa. 2000 euron neliöhinta on siis lähes 700 euroa alle alueen keskiarvon. Tähän syynä lienee asunnon tyydyttävä kunto ja lähestyvä LVIS - saneeraus. Jos pyyntihintaan lisätään kustannuksia putkiremontista 16.250 euroa (650€/m<sup>2</sup>) sekä 10.000 euroa muuhun remonttiin, tulee asunnon hankintahinnaksi 76.250 € (ilman tinkimistä). Asunnon voisi alkuun remontoida muilta osin pintapuolisesti noin 5000 eurolla, jolloin asunnon kunto saataisiin nostettua vähintäänkin siistiksi. Vastaavan pienen siistikuntoisen yksiön neliövuokra on alueella noin 19,5 €. Lähestyvän putkiremontin takia kylpyhuonetta ei luonnollisesti kannata remontoida. Huonokuntoisen kylpyhuoneen takia vuokrapyyntö voisi olla 18,00 € /m<sup>2</sup> eli 450 €. Vuokratuotto olisi tällöin kohtuullinen 5,61 %. Putkiremontin jälkeen neliövuokraa voisi nostaa jopa 20 euroon neliöltä eli 500 euroon. Tällöin vuokratuotto nousisi 6,47 %.

Kohde E on viimeinen Lahden kohteista. Se on hieman isompi yksiö, 46,5 neliötä.

Kuten vuokrataulukosta on nähtävissä (liite 2), putoaa isompien asuntojen neliövuokra selkeästi keskiarvon alle. Taloyhtiöön on lisäksi tulossa remontteja. Kuten työssä on aiemmin tullut esille, on isompien asuntojen osuus taloyhtiön remonteista luonnollisesti suurempi, kun taas neliövuokra pienempi. Asunto on myyntihetkellä vuokrattuna, ja asunnosta saatava vuokratulo on 550 €. Se on saman verran kuin kohteen B vuokra, vaikka B on 13,5 neliötä pienempi. Arvioitu remonttivara 20.000 €, josta 15.000 euroa on varattu julkisivu ja kattoremonttiin sekä 5.000 euroa muuta remonttia varten. Näillä oletuksilla kohteen vuokratuotoksi tulee Lahden kohteista alhaisin, 3,28 %.

### 7.3 Helsingin kohteet

Helsingistä kohteita löytyi luonnollisesti huomattavasti enemmän. Kohteita oli aluksi suurempi joukko, mutta osa karsittiin pois liian korkean neliöhinnann tai asuntoon vaadittavan suuren remonttivaran takia (taloyhtiön saneerauksiin ja pintaremonttiin vaadittu summa liian iso verrattuna asunnon pyyntihintaan). Kaikki kohteet Helsingin löytyivät Kalliosta.

Taulukko 9. Helsingin vertailukohteet

Kaupunki	Kaupungin-osa	Osoite	m <sup>2</sup>	Velaton myyntihinta	Hoito-vastike	Rak.-vuosi	Kunto	Putki-remontti
Helsinki A	Harju	Porvoonk. 5-7	26	139 000,00 €	91,00 €	1963	tyyd.	2009
Helsinki B	Kallio	Harjutori 6	20	138 000,00 €	92,00 €	1938	hyvä	1980
Helsinki C	Kallio	Helsingink. 10	23	139 000,00 €	132,25 €	1928	tyyd.	2014
Helsinki D	Kallio	Franzenink. 22	19	127 000,00 €	95,00 €	1938	tyyd.	ei
Helsinki E	Kallio	Helsingink.8	26	149 000,00 €	130,00 €	1928	hyvä	ei

Kohde A:ssa on putkiremontti tehty vuonna 2009, mutta muilta osin asunto on tyydyttävässä kunnossa. Tulevien remonttien lista on pitkä, ja on vaikea arvioida niiden kustannuksia. Keskivuokra alueen samankokoisista yksiöistä (25 - 28 m<sup>2</sup>) on 27,8 €. Tällä vuokraksi tulisi hieman alaspäin pyöristettynä 720,00 €. Jos asuntoon varaisi kohentavaan remonttiin 3000 euroa ja tuleviin taloyhtiön remontteihin 17.000 euroa tulisi asunnon vuokratuotoksi 5,25 %.

Kohde B on pieni 20 neliön yksiö Kallion Harjutorilla. Asunnon jonka neliöhinta on lähes 7000 euroa. Putket 1938 valmistuneessa talossa on tehty 1980, eli arviolta 10 - 15 vuoden kuluttua niiden saneeraus on taas ajankohtainen. Ajoitus osuu huonosti asun-

non sijoitusperiodiin, joten seikka kannattaa pitää mielessä asuntoa harkitessa. Neliövuokran keskiarvo alueen pikkuruisille yksioille on alueella 31,20 €, joka tekee kuukausivuokraksi 624 €. Asunto on vuokrattuna 650 eurolla, joten vuokra lienee markkinatasoa. Remonttiin varataan 5000 euroa.. Tällä vuokratuotoksi tulee 4,59 %.

Kohde C:ssä on puolestaan putkiremontti juuri käynnissä. Kustannukseksi on arvioitu 601,20 €/neliä. 23 neliön asunnolle se tietää 14.000 euron kulua. Asunto on tyydyttävässä kunnossa, joten muuhun remonttiin varataan 8.000 euroa. Jos vuokra lasketaan 30 euron/neliö, saadaan asunnon kuukausivuokraksi 690€. Tuotoksi tulee 4,09 %.

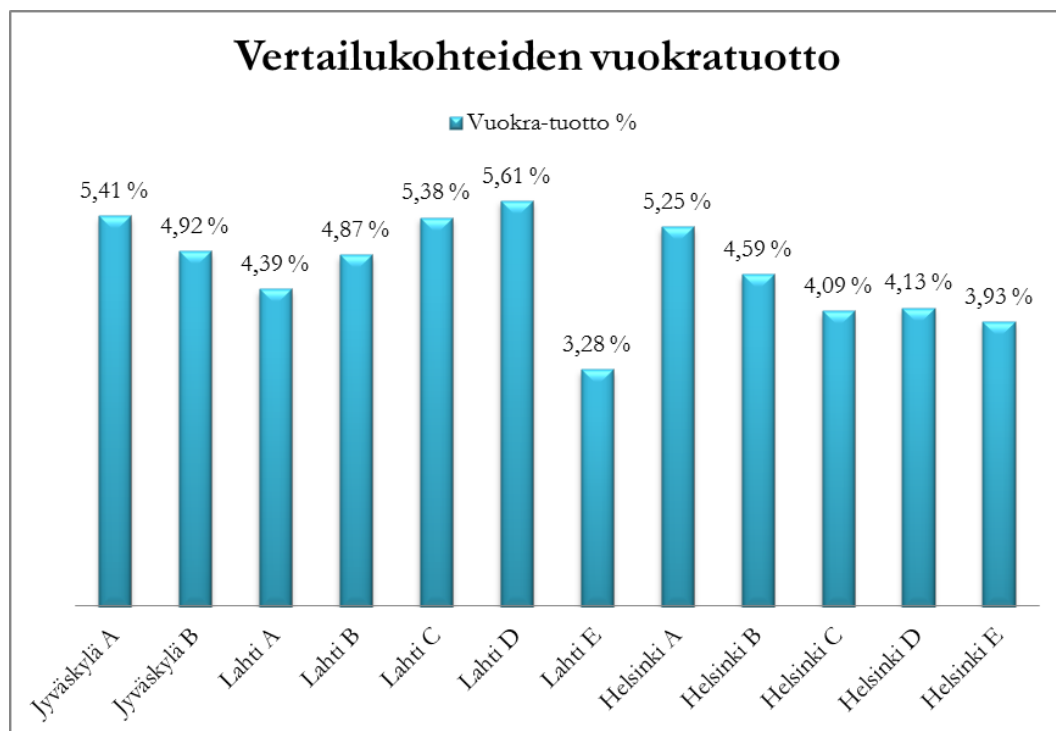
Kohde D on jälleen pikkuinen yksiö Kalliosta. Kohteeseen on tulossa putkiremontti. Jos kustannus maksetaan kalleimman mukaan, tulee siitä asunnolle osuudeksi 13.300 euroa. Asunto on lisäksi muutenkin huonokuntoinen, joten myös pintaremonttiin tulee varata rahaa. Jos remonttikuluihin varataan kaiken kaikkiaan 20.000 € ja vuokra nostetaan 32 €/neliö eli 610 euroon, tulee asunnon tuotoksi 4,13 %.

Viimeinen Helsingin kohde on 26 neliön yksiö Helsinginkadulla. Sen pyyntihinta on 10.000 euroa enemmän kuin vastaavan kokoisen kohteen A, vaikka siihen ei ole tehty putkiremonttia. Asunto on hyväkuntoinen, mutta sillä tuskin voidaan selittää noin 20.000 euron eroa. Vuokra samalla olisi sama 720 euroa. Putkiremonttiin varataan 23.000 euroa ja muihin remontteihin lisäksi 5000 euroa. Tuotoksi tulee 3,93 %.

## **7.4 Yhteenveto**

Tarkasteluun otettiin yhteensä 12 kohdetta kolmesta eri kaupungista. Alla olevasta taulukosta 10. on nähtävissä eri kohteiden tarjoamat vuokratuotot. Vuokratuotot on laskettu kappaleessa 3.1. esitetyllä vuokratuotonlaskentakaavalla. Pääomaverroa ei laskennassa ole otettu huomioon. Otannasta parhaan tuoton tarjoaa Lahden kohde D, samalla kuitenkin myös huonoiten tuottava kohde löytyi Lahdesta, kohde E. Keskiarvoltaan parhaimman tuoton tarjoaa Jyväskylä, jonka kohteiden keskimääräinen tuotto on 5,16 %, tosin muihin kaupunkeihin verrattuna Jyväskylässä oli vain kaksi vertailukohdetta viiden sijaan. Lahdessa keskituotto oli 4,71 % ja Helsingissä 4,40 %. Näin pienestä otannasta ei kuitenkaan voida tehdä suoria yleistyksiä.

Taulukko 10. Vertailukohteiden vuosittainen vuokratuotto



KTI Kiinteistötiedon mukaan sijoitusasunnon keskimääräinen vuokratuotto oli vuonna 2013 5,4 % (Kiinteistötieto 2014). Valituista vertailukohteista vain kaksi yltävät siihen: Jyväskylän kohde A ja Lahden kohde D, joskin Lahden kohde C ja Helsingin kohde A pääsevät hyvin lähelle.

Jyväskylän keskustan vähäinen yksiötarjonta herättää hieman kysymyksiä siitä kuinka kannattavaa Jyväskylään on enää lähteä etsimään asuntoa, vaikka Pellervon taloustutkimuksen ennuste sanookin toista. Kaupunki on tunnetusti suosittu opiskelijakaupunki, sillä siellä sijaitsevat sekä Jyväskylän ammattikorkeakoulu JAMK että Jyväskylän Yliopisto. Sijoittajat ovat ilmeisesti pääkaupunkiseudun korkeiden hintojen seurauksena siirtyneet yhä enemmän muihin kaupunkeihin etsimään sijoituskohteita. Vaarana on kuitenkin se, että kysyntä nostaa näiden kaupunkien asuntojen hinnat niin korkealle, että hyvät vuokratuotot saa unohtaa. Vaikka toisaalta myös vuokrat nousevat samalla, niin silti sijoituksen vaatima pääoma kasvaa.

Lahdessa sekä myytäviä että vuokrattavia asuntoja oli Jyväskylään verrattuna selkeästi enemmän. Lähestyvä kesä kuitenkin merkitsee, että osa opiskelijoista valmistuu ja

muuttaa paikkakunnalta pois sekä lähtee työn perässä toiselle paikkakunnalle, joten vaipaista asuntoja saattaa olla kesän kynnyksellä keskimääräistä enemmän. Runsas tarjonta ei siis välttämättä vielä tarkoita, että kaupungissa olisi ylitarjontaa kohteiden suhteen. Lahden keskustan kohteista tuoton puolesta kannattavimmat olivat C ja D. Toinen on ns. vuokravalmis, eli vuokralainen on jo valmiina ja asunto tietojen mukaan hyväkuntoinen. Toinen taas vaatii huomattavasti enemmän vaivaa ja työtä. Molemmat tarjoavat kohtuullisen, yli 5 % vuokratuoton. Sijoittajan pitääkin nyt miettiä onko D:n tarjoama hivenen parempi tuotto kaiken sen vaivan arvoista. Luultavasti ei. Toisaalta taas kohteeseen D sijoittaja pääsee sijoitukseen kiinni huomattavasti pienemmällä rahalla, sillä kohteen velaton myyntihinta on lähes puolet vähemmän.

Helsingin kohteet tuottivatkin kolmikosta huonoiten, mutta ero kahteen muuhun kaupunkiin ollut mitenkään merkittävä. Tosin edelleen tulee muistaa otannan koko, ja se ettei sen perusteella voida vetää kovinkaan valideja johtopäätöksiä. Pienikin otanta kuitenkin todisti oikeaksi sen, että pääkaupungille sijoittava saa tyytyä pienempiin tuottoihin. Lisäksi pääkaupungin asuntojen vaatima pääoma on suurempi. Suurempi lainaosuus taas altistaa sijoittajan herkemmin korkoriskille.

Ennen kaikkea vertailukohteiden alhaisiin vuokratuottoihin on syynä kohteiden laatu. Asunnon etsintään käytetyn ajan olisi pitänyt olla huomattavasti pidempi. Sijoitusasuntoa etsittäessä on tärkeää, ettei päätöksiä tehdä liian hätäisesti vaan odotetaan kärsivällisesti tarpeeksi hyvän tuoton omaavan kohteen löytymistä. Koska seuranta-aika oli varsin lyhyt, oli monessa kohteessa esimerkiksi putkiremontti tuloillaan. Vertailukohteista varsin monen tuotosta tulevat remontit lohkaisivat osan. Putkistosaneerauksen vaikutusta tuottoon kannattaa aina arvioida huolellisesti. Kuten Kiinteistöliiton barometri kertoi, on hajonta remonttien välillä suuri. Asunnon remontin hinta-arvio tulee laskea mahdollisimman todenmukaisten lukujen perusteella ja tilanne kannattaa selvittää tarkasti. Apuna tässä kannattaa käyttää taloyhtiön isännöitsijää. Hieman pidemmän seuranta-ajan aikana eteen olisi varmasti sattunut myös paremman tuottopotentiaalin omaavia kohteita, ja niin sanotusti ”jyvien erottelu akanoista” olisi ollut tuottavampaa.

## 7.5 Asuntosijoittamisen tulevaisuudennäkymät

KTI Kiinteistötiedon Kiinteistöindeksin mukaan asunnot olivat vuonna 2013 positiivisen arvonmuutoksen ansiosta parhaiten tuottanut kiinteistötyyppi kuudetta vuotta peräkkäin. Kaikissa suurimmissa kaupungeissa kirjattiin asuntojen arvoihin positiivinen muutos. Ennen kaikkea kuitenkin vuokra-asuntojen jatkuva vahva kysyntä on aiheuttanut sen, että asuntosijoitukset ovat tuottaneet kiinteistösijoituksista parhaiten vuodesta 2008 lähtien. Vuonna 2013 asuntojen kokonaistuotto oli 8,2 %. Kulujen noususta huolimatta asuntojen vuokratuotto pysyi edellisvuoden 5,4 %:ssa, ennen kaikkea korkean käyttöasteen ja vuokrien nousun ansiosta. (KTI Kiinteistötieto 2014.)

Monet epäilevät pienoista asuntosijoitusmarkkinoiden ylikuumenemista. Kuten Kauppalehden artikkelissa Kuuma, kuumempi, asuntosijoittaminen (Kauppalehti 2013) kirjoitetaan ”ylikuumenemisen klassisiin merkkeihin lukeutuu se, että massat ovat liikkeellä” ja vielä ”varman tuoton” perässä. Vaikka tulevaisuutta ei voida ennustaa varmuudella, on selvää, että asuntosijoittamisen tuoton eteen on tehtävä entistä enemmän töitä. Siinä missä aiemmin saattoi löytää pienemmistä kaupungeista hyvätuottoisen kohteen pienellä pääomalla kuin varkein, on nyt samaa kohdetta vaanimassa yhä useampi sijoittaja. Asuntosijoittamisen huumaan ei kannata sortua, vaan kohteiden tuotto pitää edelleen tarkasti laskea ja arvioida mitä kohteesta kannattaa maksaa. Hintakilpailuun ei kannata lähteä ja maksaa asunnosta ylihintaa. Asuntosijoittajaksi ei kannata ryhtyä tuoton uhallla.

Mitä asuntosijoittamisen riskeihin tulee, tulisi sijoittajan ennen kaikkea kiinnittää huomiota niin korko- kuin hintariskiin. Vaikka velan vipuvaikutuksesta on kiistämätöntä hyötyä, ei vipua kannata nostaa liian suureksi. Korkojen noustessa voi vipu kääntää tuotot pahimmassa tapauksessa tappioksi, kun asunnosta saatava vuokratulo ei riitä kattamaan vastiketta ja korkoja. Korot ovat olleet pitkään alhaalla, joten niiden nousu on väistämätöntä. Kun asuntosijoituksen sijoitusperiodi on keskimääräistä sijoituskohdetta pidempi, voi korkojen nousulla olla tuntuva merkitys sijoituksen tuottoon. Varsinkin jos sijoituslaskelmat on tehty liian matalalla korko-olettamalla vain muutamaksi vuodeksi eteenpäin. Korkojen noustessa radikaalisti ja vuokratuoton laskiessa olemattomiin sijoittajat alkavat äkillisesti realisoimaan kohteitaan, joka puolestaan aiheuttaa

ylitarjontaa ja sitä kautta asunnonarvon alenemista. Näin myös hintariski voi realisoitua. Muihin riskeihin kuten vuokralais- ja tyhjien kuukausien riskiin sijoittaja voi itse vaikuttaa lähtökohtaisesti enemmän kuin markkinalähtöisiin riskeihin. Tässäkin kohtaa on kuitenkin tärkeää pitää kiinni periaatteistaan esimerkiksi asunnon sijainnin kohdalla, vuokratason hinnoittelussa tai asukasvalinnassa. Ahneus ja välinpitämättömyys voi kosta tautua.

Mielestäni asuntosijoitustoiminta sopii parhaiten sijoittajalle, joka on kiinnostunut alasta muutenkin kuin vain sijoitusmuotona. Oman työpanoksen voi asuntosijoituksessa kääntää tuotoksi. Mitä enemmän vaivaa jaksaa nähdä ja kiinnittää huomiota pieniin yksityiskohtiin, sitä parempaa tuottoa voi odottaa. Vuokra-asuntoja tarvitaan aina ja vaikka asuntojen hinnat hieman laskisivat, ei sillä välttämättä ole vaikutusta vuokratuottoon. Vuokrien raju lasku on harvinaisempaa kuin asuntojen hintojen. Päinvastoin, tilanteessa, jossa asuntojen hinnat radikaalisti laskisivat, joutuisi moni asuntovelallinen mahdollisesti myymään asuntonsa ja muuttamaan vuokralle. Tämä taas merkitsisi vuokra-asuntokysynnän kasvua ja vuokrien nousua. Jos oman asunnon korkotaso on suojattu tai velka-osuus pieni, ei asunnon hinnan romahduksella olisi välitöntä vaikutusta vuokratuottoon vaan vuokratuotto voisi jopa kasvaa. Avaimet asuntosijoituksessa onnistumiseen ovat siis realistiset laskelmat, maltillinen velkavipu ja nähty vaiva.

## 8 Pohdinta

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitkä ovat asuntosijoittamisen ominaispiirteet sekä tutkia niin asuntosijoituksen tuottoon kuin riskiin vaikuttavia tekijöitä. Tutkimus suoritettiin suurilta osin ns. *kirjapöytätyönä* eli lähdeaineiston perusteella. Opinnäytetyön asuntosijoittamista käsittelevä teoreettinen osa perustuu suurilta osin erilaisten alan toimijoiden, kuten Suomen Vuokranantajien sekä vuokranvälitystä ja asuntosijoittamista harjoittavan Vuokraturvan internet-sivuihin sekä aihetta koskeviin lehtikirjoituksiin. Lähteenä käytettiin myös laajasti Joonas Oravan ja Antti Turusen asuntosijoittamista käsittelevää kirjaa *Osta, vuokraa, vaurastu* (Talentum 2013). Tutkimuksen edetessä huomasin, että eri asiantuntijoiden mielipiteet asuntosijoittamisesta ja Suomen asuntomarkkinoista ylipäänsä vaikuttivat olevan aika ristiriitaisia. Haastavinta oli pysyä puolueettomana ja tarkastella tutkimusongelmaa ilman ennakoasenteita.

Asuntosijoittamisen ominaispiirteet, tuottoon vaikuttavat tekijät sekä asuntosijoittamiseen sisältyvät riskit esiteltiin opinnäytetyössä mielestäni suhteellisen kattavasti. Opinnäytetyö antaa lukijalle hyvän kuvan siitä, mihin seikkoihin tulisi kiinnittää huomiota niin asuntosijoituskohteen etsinnässä kuin sen rahoituksessa ja vuokraamisessa.

Työn empiirisessä osassa vertailtiin esimerkkikohteiden vuokratuottoja kolmesta eri kaupungista. Kohteiden tuotot olivat niin ikään linjassa sekä Pellervon taloustutkimuksen laatiman asuntosijoittamisen alueellisia tuottoja käsittelevän ennusteen (2013) että KTI Kiinteistöindeksin kiinteistöbarometrin (2014) lukujen kanssa. Lyhyen tarkastelujakson johdosta tutkimuksen otanta oli kuitenkin varsin pieni, sillä vuokratuotto laskettiin yhteensä vain 12 kohteesta. Jotta tutkimuksen tuloksia voitaisiin sanoa valideiksi ja vetää niiden perusteella johtopäätöksiä kyseisten kaupunkien vuokratuottotasoista, olisi otannan pitänyt olla huomattavasti laajempi. Näin lyhyellä periodilla oli haastavaa löytää tarpeeksi potentiaalia omaavia sijoituskohteita. Nyt otannan kohteista huomattava määrä oli sellaisia, joissa oli tulossa tuottoon vaikuttavia mittavia taloyhtiön saneerauksia. Tämän perusteella voidaan todeta, että tarkastelujakson olisi pitänyt olla huomattavasti pidempi. Tämä olisi vaikuttanut osaltaan positiivisesti niin potentiaalisten kohteiden määrään kuin laatuun.



Opinnäytetyön empiirinen tutkimus vahvisti osaltaan väittämän siitä, että potentiaalisen sijoituskohteiden kartoittaminen todella vaatii sijoittajalta vaivaa ja aikaa, eikä sijoitukseksi sopivia kohteita ei markkinoilla ole paljon.

Vaikka asuntosijoitusten tuoton tutkinta rajattiin ensisijaisesti pelkän vuokratuoton tarkasteluun, olisi teoriaosuudessa ollut hyödyllistä paneutua tarkemmin myös arvonnou-suun vaikuttaviin tekijöihin. Työn empiirisessä osiossa olisi sitten voitu ottaa huomioon myös asuntojen arvonnousu ja siten muodostaa kuva alueellisista kokonaistuotoista. Näin olisi saatu aikaiseksi kattavampi kuva asuntosijoitusten tuoton muodostumisesta. Panostamalla enemmän aikaa kohteiden etsintään sekä keskittymällä asuntojen vuokra-tuoton lisäksi myös arvonnousuun, olisi työn empiriaosiosta saatu kattavampi. Laajem-pi otanta olisi samalla parantanut tutkimuksen reliabiliteettia.

## Lähteet

Asuntosijoitusopas 2013. Vaurastu asuntosijoittamisella. Luettavissa:

<http://www.asuntosijoitusopas.fi/> Luettu: 19.3.2014.

Euribor 2014. Euriborkorko. Luettavissa: <http://euribor.fi/> Luettu: 26.1.2014

Europa 2011. Tiivistelmät EU:n lainsäädännöstä. Luottoluokituslaitokset. Luettavissa:

[http://europa.eu/legislation\\_summaries/internal\\_market/single\\_market\\_services/financial\\_services\\_transactions\\_in\\_securities/mi0009\\_fi.htm](http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_services/financial_services_transactions_in_securities/mi0009_fi.htm) Luettu: 15.3.2014

Hultkrantz, J. & Masalin, B. 2007. Elämäsi rahat. 2. uudistettu painos. Nemo. Helsinki.

Isännöintiliitto. Taloyhtiön remontit. Luettavissa:

<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/remontitjakunnossapito/taloyhtiönremontit/> Luettu: 13.4.2014

Kallunki, J., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2008. Ammattimainen sijoittaminen. 6. painos. Talentum Media

Kauppalehti 2013. Kuuma, kuumempi asuntosijoittaminen. Luettavissa:

<http://www.kauppalehti.fi/omaraha/kuuma,+kuumempi,+asuntosijoittaminen/201311557765> Luettu: 25.3.2014

Kauppalehti 2014. Sijoitusasunto kiikarissa? Kaksio, ei yksiötä. Luettavissa:

<http://www.kauppalehti.fi/omaraha/sijoitusasunto+kiikarissa+kaksio,+ei+yksiota/201403656589> Luettu: 15.4.2014

Kiinteistöliitto 2013. Putkiremontti maksaa keskimäärin 230 - 740 neliöltä - menetelmästä, laajuudesta ja alueesta riippuen Luettavissa:

<http://www.kiinteistoliitto.fi/43938.aspx> Luettu: 11.5.2014.

Korpela, V. 2012. Sijoittajan verokirja. 3. uudistettu painos. Verotieto. Helsinki

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2009. 4. uudistettu painos. Moderni Rahoitus. WSOYpro. Juva.

KTI Kiinteistötieto 2014. KTI Kiinteistöindeksi. Luettavissa:  
<http://www.kti.fi/uutiset.php?aid=19049&k=18617> Luettu 20.4.2014

Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. 5. uudistettu painos. WSOY Oppimateriaalit. Helsinki.

Nikkinen, J., Rothovius, T. & Sahlström P. 2008. Arvopaperisijoittaminen. 1.-3.painos. WSOY. Porvoo.

Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa, vaurastu. 2.painos. Talentum Media.

Pellervon taloustutkimus. 2013. Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot vuosina 2013-2017. Luettavissa: <https://www.stinfo.fi/data/attachments/00496/e94905aa-3c5f-4ddf-91bd-d36aa8aff2c7.pdf> Luettu: 21.4.2014

Suomen Pankki. Euribor-korot. Luettavissa:  
<http://www.suomenpankki.fi/fi/Pages/default.aspx> Luettu: 13.3.2014

Suomen Vuokranantajat a. Sijoitusstrategia. Luettavissa:  
<http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusstrategia/> Luettu: 25.3.2014

Suomen Vuokranantajat b. Tuotto-odotukset. Luettavissa:  
<http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tuottoodotukset/> Luettu 21.4.2014

Suomen Vuokranantajat c. Vuokrasopimuksen tekeminen. Luettavissa:  
<http://www.vuokranantajat.fi/vuokraus/vuokrasopimuksentekeminen/> Luettu: 7.5.2014

Suomen Vuokranantajat a. Asuntosijoittaminen. Luettavissa:  
<http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoasuntosijoittamisesta>  
Luettu: 25.3.2014

Talouselämä 2014. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/02/12/kilpailu-asiakkaista-kiihtyy-taas-jotkut-pankit-laskivat-marginaalia/20141934/310> Luettu: 16.4.2014

Talouselämä. Taloussanakirja. Rahoitusriski. Luettavissa:

<http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/termi/rahoitusriski/> Luettu: 1.5.2014

Taloyhtiö.net. Hyvä vuokratapa. Luettavissa:

<http://www.taloyhtio.net/asuminen/vuokratapa/> Luettu: 19.5.2014

Tilastokeskus 2009. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon. Luettavissa: [http://www.stat.fi/til/ashi/2009/04/ashi\\_2009\\_04\\_2010-01-29\\_kat\\_003\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2009/04/ashi_2009_04_2010-01-29_kat_003_fi.html) Luettu: 9.4.2014

Tilastokeskus 2013a. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2012. Luettavissa: [http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2012/asyta\\_2012\\_2013-09-13\\_tie\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/asyta/2012/asyta_2012_2013-09-13_tie_001_fi.html) Luettu: 20.4.2014.

Tilastokeskus 2013b. Asuntokunnat ja asuinolot 2012. Luettavissa:

[http://stat.fi/til/asas/2012/01/asas\\_2012\\_01\\_2013-10-18\\_kat\\_002\\_fi.html](http://stat.fi/til/asas/2012/01/asas_2012_01_2013-10-18_kat_002_fi.html)  
Luettu 6.4.2014

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Edita. Helsinki.

Verohallinto 2011. Perusparannus- ja vuosikorjauskulut. Luettavissa:

[http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus\\_ja\\_vuosikorjauskulut\(11736\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus_ja_vuosikorjauskulut(11736)) Luettu 20.5.2014

Verohallinto 2013a. Asunto-osakkeen osto. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Asuntoosakkeen\\_osto\(9170\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntoosakkeen_osto(9170))

Luettu: 16.3.2014

Verohallinto 2013b. Kiinteistön osto. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_osto/Kiinteiston\\_osto\(9171\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Kiinteiston_osto(9171)) Luettu: 16.3.2014

Verohallinto 2014. Muun kuin oman vakituisen asunnon myynti. Luettavissa: [http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myynti/Muun\\_kuin\\_oman\\_vakituisen\\_asunnon\\_myynti\(9177\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myynti/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myynti(9177)) Luettu: 16.3.2014

Veronmaksajat. Sijoittaminen. Luettavissa: <http://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/> Luettu: 20.5.2014

Vuokraturva 2014a. Asuntosijoittaminen. Luettavissa: <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittamisen-idea/> Luettu: 4.4.2014

Vuokraturva 2014b. Sijoitusasunnon ostaminen. Luettavissa: <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sijoitusasunnon-ostaminen/#k02> Luettu: 4.4.2014

Vuokraturva 2014b. Sopimuksen tekeminen. Luettavissa: <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-vuokranantajille/vuokranantajan-tietopaketti/sopimuksen-tekeminen/#k01> Luettu 7.5.2014

Ympäristöministeriö 2013 a. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. Tiedon luovuttajat. Luettavissa: <http://www.asuntojenvuokrat.fi/Pages/info.aspx> Luettu 20.4.2014

Ympäristöministeriö 2013 b. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. Tietoa palvelusta. Luettavissa: <http://www.asuntojenvuokrat.fi/Pages/ohje.aspx> Luettu: 20.4.2014.

# Liitteet

## Liite 1. Tuottovertailuun valitut kohteet.

Kaupunki	Kaupunginosa	Osoite	m²	Velaton myyntihinta	Neitiöhinta €	Hoito- tike- vastike neiti €	Hoivovas- tike- / s-vuosi	Rakennu- s-vuosi	Kunto	Putki- remontti	Vuokra €/kk	Vuokra/ kk	Remontti- vara	Vuokra- tuotto %	Muuta huomioitavaa
Lahti	Keski-Lahti (1 km)	Vesäjärvenkatu 10	31	122 943,00 €	3 965,90 €	150,50 €	4,85 €	1991	uusi	ei	ei	620,00 €	3 000,00 €	4,47 %	Asunto täysin saneerattu. Asunon laatu osuus remontista, arvio noin 4693,15 €.
Lahti	Keskusta	Karjalankatu 6	36	89 000,00 €	2 472,22 €	131,40 €	3,65 €	1938	hyvä	1989	ei	540,00 €	10 000,00 €	4,95 %	Pienkeroasalo. Peruskorjaus 1989. Ei suurempia saneeraus suunnitella
Lahti	Paarvola (2km)	Saarnankatu 66	33	93 000,00 €	2 818,18 €	102,30 €	3,10 €	1988	hyvä	ei	550	550,00 €	5 000,00 €	5,48 %	Sisäpölylle, Laidenkatuun meteli ei vaikuta
Lahti	Paarvola (2km)	Karjalankatu 39	25	50 000,00 €	2 000,00 €	88,70 €	3,55 €	1966	hyvä	ei	ei	450,00 €	26 250,00 €	5,69 %	Puiston kuntoa tarkkaillaan kunnoutuminen vuodelta 2005:
Lahti	Keski-Lahti (1 km)	Vuorikatu 37	46,5	106 675,00 €	2 294,09 €	197,80 €	4,25 €	1937	hyvä	1990	550	550,00 €	20 000,00 €	3,34 %	Julkisivu ja vesikaton pinoitus 2017-2018
Jyväskylä	Ilolsti (2 km)	Lohtie 3	34,5	96 000,00 €	94 632,00 €	117,30 €	2,90 €	1988	hyvä	ei	EI	590,00 €	7 000,00 €	5,51 %	Pientä korjausta tulossa.
Jyväskylä	Keskusta	Yliopistokatu 20	24	75 000,00 €	73 872,58 €	84,00 €	3,50 €	1961	hyvä	ei	EI	500,00 €	25 000,00 €	4,99 %	1.VIS saneeraus suunniteltu, kippuri uusi.
Heisinki	Harju	Portvorkatu 5-7	26	139 000,00 €	5 346,15 €	91,00 €	3,50 €	1963	hyvä	2009	ei	720,00 €	2 000,00 €	5,35 %	Pölyä taloyhtiön pikku remonttia tulossa, kustannukset?
Heisinki	Kallio	Harjutori 6	20	138 000,00 €	6 900,00 €	92,00 €	4,60 €	1938	hyvä	1980	650	650,00 €	5 000,00 €	4,68 %	Epäselvyyksiä sääntöjen kanssa, ei vastuuvapautta?
Heisinki	Kallio	Heisinginkatu 10 A	23	139 000,00 €	6 043,48 €	132,25 €	5,75 €	1928	hyvä	2014	ei	690,00 €	22 000,00 €	4,16 %	1.VIS käytössä, kustannukset max. 601,2 €/m2.
Heisinki	Kallio	Frauzeninkatu 22	19	127 000,00 €	6 684,21 €	95,00 €	5,00 €	1938	hyvä	ei	545	610,00 €	20 000,00 €	4,20 %	1.VIS tulossa, arvio 500-700 €/m2
Heisinki	Kallio	Heisinginkatu 8	26	149 000,00 €	5 730,77 €	130,00 €	5,00 €	1928	hyvä	ei	ei	720,00 €	28 000,00 €	4,00 %	1.VIS kunnonnapäätös 2017

## Liite 2. Vertailuvuokrat

Kaupunki	Kaupunginosa	Osoite	m²	Vuokra /kk	Vuokra /neliö	Kunto
Jyväskylä	Keskusta	Ilmarisenkatu 2	23,3	470,00 €	20,17 €	?
Jyväskylä	Keskusta	Kauppakatu 10	38	580,00 €	15,26 €	tyydyt.
Jyväskylä	Keskusta	Yliopistonkatu 42	25	520,00 €	20,80 €	hyvä
Jyväskylä	Keskusta	Yliopistonkatu 18	38	674,00 €	17,74 €	hyvä
Jyväskylä	Keskusta	Keskustie 17 A	31	609,00 €	19,65 €	tyydyt.
Jyväskylä	Keskusta	Ilmarisenkatu 4	30	600,00 €	20,00 €	?
<b>Jyväskylä</b>	<b>Keskusta</b>		<b>30,9</b>	<b>575,50 €</b>	<b>18,94 €</b>	
Lahti	Paavola	Aleksanterinkatu 34	34	485,00 €	14,26 €	?
Lahti	Paavola	Aleksanterinkatu 37	22	415,00 €	18,86 €	erinom.
Lahti	Paavola	Aleksanterinkatu 37	22	425,00 €	19,32 €	ok?
Lahti	Paavola	Aleksanterinkatu 37	22	450,00 €	20,45 €	?
Lahti	Paavola	Karjalankatu 13	37,5	600,00 €	16,00 €	?
Lahti	Paavola	Vesitorinkatu	27	480,00 €	17,78 €	erinom.
Lahti	Paavola	Asikkalankatu 36	41,5	550,00 €	13,25 €	siisti?
Lahti	Keskusta	Kirkkokatu	42	550,00 €	13,10 €	?
Lahti	Keskusta	Vesijärvenkatu 34	25	435,00 €	17,40 €	?
Lahti	Keskusta	Rautatienkatu 8	25	480,00 €	19,20 €	erinom.
Lahti	Keskusta	Vesijärvenkatu 16	20	340,00 €	17,00 €	?
Lahti	Keskusta	Kulmakatu 6	22	400,00 €	18,18 €	siisti
Lahti	Keskusta	Kauppakatu 37	29	440,00 €	15,17 €	?
Lahti	Keskusta	Karjalankatu 6	43,5	510,00 €	11,72 €	hyvä
Lahti	Keskusta	Kariniemenkatu	35,8	525,00 €	14,66 €	tyydyt.
Lahti	Keski-lahti	Kirkkokatu 9	23	390,00 €	16,96 €	hyvä
Lahti	Keski-lahti	Päijänteenk. 13	29	560,00 €	19,31 €	siisti
Lahti	Keski-lahti	Sibeliuksenkatu 2	22	480,00 €	21,82 €	erinom.
Lahti	Keski-lahti	Rajakatu 2	26	450,00 €	17,31 €	?
Lahti	Keski-lahti	Vesijärvenk. 10	35	690,00 €	19,71 €	?
<b>Lahti</b>	<b>Keskustan alue</b>		<b>29,2</b>	<b>482,75 €</b>	<b>17,07 €</b>	
Helsinki	Kallio	Vaasankatu 20	22	660,00 €	30,00 €	hyvä
Helsinki	Kallio	Vilho vuorenkatu 10	43	950,00 €	22,09 €	erinom.
Helsinki	Kallio	Hämeentie 40	26,5	662,00 €	24,98 €	hyvä?
Helsinki	Kallio	Wallininkatu 5	22	630,00 €	28,64 €	hyvä
Helsinki	Kallio	Harjutorink. 3	26,5	755,00 €	28,49 €	hyvä?
Helsinki	Kallio	Viides Linja 16	37	950,00 €	25,68 €	hyvä
Helsinki	Kallio	Lo viisankatu 3	32	920,00 €	28,75 €	hyvä
Helsinki	Kallio	Flemingink. 25	18,6	599,00 €	32,20 €	siisti
Helsinki	Kallio	Aleksis Kiven k.12	21	650,00 €	30,95 €	erinom.
Helsinki	Kallio	Neljäs Linja 3	32	700,00 €	21,88 €	?
Helsinki	Kallio	Pääskylänrinne 7	28	860,00 €	30,71 €	erinom.
Helsinki	Kallio	Hämeentie 36	30	720,00 €	24,00 €	tyydyt.
Helsinki	Kallio	Pengerkatu 25	19,3	657,00 €	34,04 €	siisti
Helsinki	Kallio	Flemingink. 15	46	780,00 €	16,96 €	siisti
Helsinki	Kallio	Castreninkatu	30	715,00 €	23,83 €	siisti
Helsinki	Kallio	Flemingink. 5	26,5	760,00 €	28,68 €	tyydyt.
Helsinki	Kallio	Aleksis Kiven k.38	16	600,00 €	37,50 €	erinom.
Helsinki	Kallio	Vaasanpolku 3	31,3	760,00 €	24,28 €	?
Helsinki	Kallio	Castreninkatu 3	41,5	1015,00 €	24,46 €	hyvä
Helsinki	Kallio	Hämeentie 38	37	900,00 €	24,32 €	?
Helsinki	Kallio	Pengerkatu 21	35	745,00 €	21,29 €	siisti
Helsinki	Kallio	Agricolankatu 8	32,5	928,00 €	28,55 €	?
Helsinki	Kallio	Viides Linja 12	28,5	750,00 €	26,32 €	hyvä?
Helsinki	Kallio	Pengerkatu 27	28	750,00 €	26,79 €	hyvä?
Helsinki	Kallio	Vaasankatu 25	26	675,00 €	25,96 €	siisti
Helsinki	Kallio	Kolmas Linja 20	26	765,00 €	29,42 €	hyvä?
Helsinki	Sörnäinen	Vilho vuorenkatu 5	34,5	820,00 €	23,77 €	hyvä
<b>Helsinki</b>	<b>Kallio</b>		<b>29,5</b>	<b>765,78 €</b>	<b>26,83 €</b>	